

PGO

LOS REALEJOS

**NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA (NOP)**

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP)

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS

OA3 S.L.P.

El presente documento ha sido redactado por el equipo multidisciplinar propio de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP y sus colaboradores externos, todos y todas bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto en la especialidad de Urbanismo y Edificación.

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP)

	<u>Página</u>
TÍTULO PRIMERO	
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	13
CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA	13
Artículo 1. Ámbitos de Gestión	13
Artículo 2. Unidades de Actuación	13
Artículo 3. Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable	14
Artículo 4. Sistemas de Actuación	14
Artículo 5. Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa	14
Artículo 6. Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada	15
Artículo 7. Aplicación del Sistema de Cooperación	15
Artículo 8. Reparcelación	16
Artículo 9. Sistemas de Expropiación	16
Artículo 10. Ocupación Directa	17
Artículo 11. Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento	17
Artículo 12. Convenios Urbanísticos de Gestión	17
CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	18
Artículo 13. Parcelaciones y Segregaciones	18
Artículo 14. Ejecución de los Sistemas Generales	18
Artículo 15. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA)	19
Artículo 16. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento	19
Artículo 17. Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización	20
Artículo 18. Clases de Proyectos de Ejecución	20
Artículo 19. Proyectos de Urbanización	20
Artículo 20. Proyectos de Edificación, de Actividades Urbanísticas y de Instalaciones	21

TÍTULO SEGUNDO		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		22
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		22
Artículo 21.	Patrimonio Objeto de Protección	22
Artículo 22.	Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación	22
Artículo 23.	Catálogo de Protección	22
CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		23
Artículo 24.	Patrimonio Arquitectónico Protegido	23
Artículo 25.	Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico	23
Artículo 26.	Protección de Parcela	24
Artículo 27.	Régimen de Usos	24
Artículo 28.	Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos	24
Artículo 29.	Tipos de Intervención	25
Artículo 30.	Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección	26
Artículo 31.	Deber de Conservación	26
Artículo 32.	Plan Director de Restauración	26
Artículo 33.	Plan Director de Rehabilitación	27
Artículo 34.	Casos de Ruina o Derribo	28
Artículo 35.	Supresión de Elementos Añadidos y Discordantes	29
CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS		29
Artículo 36.	Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	29
Artículo 37.	Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	29
Artículo 38.	Protección del Medio Ambiente Urbano	30
Artículo 39.	Protección del Arbolado	30
Artículo 40.	Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas	31

TÍTULO TERCERO		
PARÁMETROS, DETERMINACIONES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		32
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		
Artículo 41.	Capacidad para Edificar	32
Artículo 42.	Condiciones Generales de las Edificaciones	32
Artículo 43.	Tipologías Edificatorias	33
Artículo 44.	Aplicación de las Condiciones de la Edificación	33
Artículo 45.	Dotación de Aparcamientos	34
CAPÍTULO 2. CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA		35
Artículo 46.	Parcela. Definición y Tipos	35
Artículo 47.	Manzana y pieza	36
Artículo 48.	Relación entre Edificación y Parcela	36
Artículo 49.	Segregación y Agrupación de Parcelas	36
Artículo 50.	Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación	37
Artículo 51.	Referencias Planimétricas de las Parcelas	37
Artículo 52.	Referencias Altimétricas del Terreno	38
Artículo 53.	Separación a Linderos o Retranqueos	38
Artículo 54.	Separación entre Edificios	39
Artículo 55.	Fondo Edificable	39
Artículo 56.	Ocupación o Superficie Ocupada	39
Artículo 57.	Superficie Ocupable	39
Artículo 58.	Ocupación del Subsuelo	39
Artículo 59.	Ocupación por Construcciones Auxiliares	40
Artículo 60.	Coeficiente de Ocupación	40
Artículo 61.	Área de Movimiento de la Edificación	40
Artículo 62.	Adaptación Topográfica	40

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	41
Artículo 63. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	41
Artículo 64. Superficie Edificada Computable	41
Artículo 65. Superficie Edificable	42
Artículo 66. Coeficiente de Edificabilidad	42
Artículo 67. Altura de la Edificación	43
Artículo 68. Construcciones Permitidas por Encima de la Altura	43
Artículo 69. Plantas Sótanos	44
Artículo 70. Altura de los Edificios de Uso Dotacional	44
Artículo 71. Cuerpos y Elementos Volados. Definición	44
Artículo 72. Cerramiento de Parcelas	45
Artículo 73. Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General	45
 CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA	 46
Artículo 74. Tipos de Edificación Cerrada	46
Artículo 75. Parcela Mínima	46
Artículo 76. Alineaciones y fondo máximo	47
Artículo 77. Retranqueos de la Edificación	47
Artículo 78. Paredes Medianeras	48
Artículo 79. Jardines Delanteros	48
Artículo 80. Jardines Interiores	49
Artículo 81. Planta Primera y Siguietes	48
Artículo 82. Planta Baja	49
Artículo 83. Planta Sótano	49
Artículo 84. Altura Máxima de la Edificación	49
Artículo 85. Modificación de la altura máxima	53
Artículo 86. Paredes Medianeras	53
Artículo 87. Mediación de la altura a través de Estudios de Detalle	53
Artículo 88. Ejecución por Fases	53
Artículo 89. Edificabilidad	54

Artículo 90.	Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento	54
--------------	--	----

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA Y SINGULAR.	54
---	----

Artículo 91.	Tipos	54
Artículo 92.	Parcela Mínima	55
Artículo 93.	Retranqueo de la Edificación	55
Artículo 94.	Ocupación Máxima	55
Artículo 95.	Edificabilidad Máxima	56
Artículo 96.	Adaptación Topográfica	56
Artículo 97.	Altura Reguladora Máxima	57
Artículo 98.	Planta Baja	58
Artículo 99.	Planta Sótano	58
Artículo 100.	Planta Primera y siguientes	59
Artículo 101.	Construcciones Auxiliares	59
Artículo 102.	Tipos de Edificaciones Admisibles en Edificación Abierta Residencial Unifamiliar	59
Artículo 103.	Condiciones específicas de la Edificación Abierta Residencial Unifamiliar Agrupada	59
Artículo 104.	Condiciones Específicas de la Edificación Abierta Singular (ES)	60

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MIXTA (EMR)	60
---	----

Artículo 105.	Normativa de Aplicación	60
Artículo 106.	Parcela Mínima	60
Artículo 107.	Alineaciones	61
Artículo 108.	Retranqueos de la Edificación	61
Artículo 109.	Fondo Edificable	62
Artículo 110.	Ocupación Máxima	62
Artículo 111.	Edificabilidad	62
Artículo 112.	Altura Máxima	62

Artículo 113.	Sótanos	62
Artículo 114.	Construcciones Auxiliares	63
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGRARIAS.		63
Artículo 115.	Consideraciones Generales	63
Artículo 116.	Tipo y Obras permitidas	63
CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE ESTACIONES DE SERVICIO		65
Artículo 117.	Consideraciones Generales	65
Artículo 118.	Parcela Mínima y retranqueos	65
Artículo 119.	Edificabilidad y ocupación	65
Artículo 120.	Altura Máxima	65
CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.		66
Artículo 121.	Condiciones Generales	66
Artículo 122.	Parcela Mínima	66
Artículo 123.	Retranqueos	66
Artículo 124.	Edificabilidad y ocupación	67
Artículo 125.	Altura	67
TÍTULO CUARTO CONDICIONES DE LOS USOS		68
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		68
Artículo 126.	Ordenación y Regulación de los Usos	68

Artículo 127.	Aplicación de la Regulación de los Usos	68
Artículo 128.	Clasificación Sistemática de los Usos	69
Artículo 129.	Usos Complementarios	69
Artículo 130.	Clasificación de los Usos	69
Artículo 131.	Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos	71
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL		72
Artículo 132.	Definición del Uso Residencial	72
Artículo 133.	Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial	72
Artículo 134.	El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial	72
Artículo 135.	Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial	73
Artículo 136.	Usos compatibles y complementarios con el Residencial	73
Artículo 137.	Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial	75
Artículo 138.	Compatibilidad del Uso Residencial con los usos dotacionales o de equipamiento	75
CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO		75
Artículo 139.	Definición del Uso Turístico	75
Artículo 140.	Categorías Específicas del Uso Turístico	75
Artículo 141.	Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico	77
Artículo 142.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural	77
Artículo 143.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Especializado de Naturaleza	77
Artículo 144.	Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico	78
Artículo 145.	Usos complementarios con el Turístico	78
Artículo 146.	Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos	79
Artículo 147.	Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural	79
Artículo 148.	Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Especializado	80

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 149.	Definición de Uso Terciario	80
Artículo 150.	Categorías Específicas del Uso Terciario	81
Artículo 151.	Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios	83
Artículo 152.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería	83
Artículo 153.	Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería	84

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 154.	Definición de Uso Industrial	84
Artículo 155.	Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial	84
Artículo 156.	Categorías Específicas del Uso Industrial	86
Artículo 157.	Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial	86
Artículo 158.	Compatibilidad del Uso Industrial	87
Artículo 159.	Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos	87
Artículo 160.	Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes	87
Artículo 161.	Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles	88

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 162.	Definición de Usos Primarios	88
Artículo 163.	Categorías Específicas de los Usos Primarios	89
Artículo 164.	Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola	89
Artículo 165.	Categorías Pormenorizadas y Condiciones de Uso Ganadero	90
Artículo 166.	Condiciones mínimas exigibles a las explotaciones ganaderas	94
Artículo 167.	Condiciones mínimas relativas al desarrollo de la actividad	96
Artículo 168.	Condiciones de los Usos Marinos	98
Artículo 169.	Compatibilidad de Usos con los Primarios	98
Artículo 170.	Compatibilidad de Usos con los Primarios	98

CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO	98
Artículo 171. Definición del Uso Dotacional	98
Artículo 172. Definición del Uso de Equipamientos	99
Artículo 173. Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento	99
Artículo 174. Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos	100
Artículo 175. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos	101
Artículo 176. Compatibilidad de los usos de Dotaciones Públicas y de Equipamientos	101
Artículo 177. Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones	102
Artículo 178. Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos	102
 CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS	 103
Artículo 179. Definición de los Usos de Infraestructura	103
Artículo 180. Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras	103
Artículo 181. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras	105
Artículo 182. Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica	106
Artículo 183. Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	106
 CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS	 107
Artículo 184. Definición de los Usos Recreativos	107
Artículo 185. Categorías Específicas de los Usos Recreativos	107
Artículo 186. Categorías Pormenorizadas de los Usos Recreativos	108
Artículo 187. Condiciones de Admisibilidad de los Usos Recreativos	109
Artículo 188. Excepciones a la Calificación de Usos Recreativos	110
Artículo 189. Compatibilidad de los Usos Recreativos	110

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES	111
Artículo 190. Definición de los Usos Medioambientales	111
Artículo 191. Categorías Específicas de los Usos Medioambientales	111
Artículo 192. Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales	111
Artículo 193. Condiciones Generales de los Usos Medioambientales	112

TÍTULO QUINTO	
LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO	113
Artículo 194. Situaciones legales de las edificaciones preexistentes	113
Artículo 195. Régimen de cada situación	113
Artículo 196. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos en situación de fuera de ordenación	114
Artículo 197. Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación	114
Artículo 198. Definición de usos consolidados	115
	Efectos de la situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia. (Decreto
Artículo 199. 11/97)	115
Artículo 200. Proceso de regularización de las edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas y que no se incluyeron en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero	116
Artículo 201. Catálogo de edificaciones en suelo rústico.	117

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 119

PRIMERA	Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística	119
SEGUNDA	Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada	119
TERCERA	Régimen Transitorio de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	119

DISPOSICIONES ADICIONALES 120

PRIMERA	Contenido Normativo del fichero de Gestión Urbanística	120
SEGUNDA	Catálogo de impactos	120
TERCERA	Regulación de la vivienda vacacional	120

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP)

TÍTULO PRIMERO. GESTION Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1.- Ámbitos de Gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución el planeamiento:
 - a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.
 - b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.
 - c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Artículo 2.- Unidades de Actuación

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución, así como ámbito de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas derivada de la ordenación. Las unidades de actuación pueden ser discontinuas en los supuestos señalados por la legislación vigente.
2. Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
3. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido. No obstante, dicha alteración podrá realizarse por los instrumentos de gestión, sin necesidad de modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados, en los términos que se prevean reglamentariamente.
4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento General que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

Artículo 3.-

Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable

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

Artículo 4.-

Sistemas de Actuación

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

Artículo 5.-

Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa

1. El sistema de actuación previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.

2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de actuación en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o de desistimiento de las personas propietarias, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y establecida en la legislación urbanística.

Artículo 6.-

Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable de una unidad de actuación por las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un sistema de Ejecución Privada, se contienen -en su caso- las instrucciones para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.
3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, ordenado, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema.

Artículo 7.-

Aplicación del Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación las personas propietarias del suelo comprendido en un Sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragar los gastos de urbanización, salvo el supuesto de la persona propietaria único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
3. La totalidad de los gastos de urbanización y gestión serán a cargo de las personas propietarias afectadas, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en esta Norma, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
4. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el sistema de cooperación, se contienen -en su caso- las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.
5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará juntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento y conocer los costes reales de la actuación.

6. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que las personas propietarias puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
7. En el sistema de Cooperación, no se podrá adelantar la ejecución parcial de una unidad de actuación con respecto a la reparcelación global de la misma.
8. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aun cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.

Artículo 8.- Reparcelación

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

Artículo 9.- Sistema de Expropiación

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

Artículo 10.- Ocupación Directa

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

Artículo 11.- Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento

1. El Plan General podrá incorporar en su documentación un Anexo de Convenios urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos durante el período de elaboración y aprobación del mismo.
2. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
3. Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos pueden implicar la innecesaridad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la unidad o sector correspondiente.
4. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

Artículo 12.- Convenios Urbanísticos de Gestión

1. Cuando así lo proponga la persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos -previos los trámites administrativos oportunos y los procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.
2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma anticipada a someterse a un trámite de información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el establecido en la legislación vigente.

4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante pago de la cantidad resultante de su valor económico deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico según informe de los servicios municipales.

CAPITULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 13.-

Parcelaciones y Segregaciones

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística. En el suelo rústico las parcelaciones o segregaciones solo se admitirán en los supuestos y con los requisitos que permita la legislación urbanística aplicable y estas Normas.
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

Artículo 14.-

Ejecución de los Sistemas Generales

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

Artículo 15.- Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA)

1. Son obras ordinarias de urbanización aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General para completar la urbanización, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.
2. La obtención del suelo afectado por una actuación urbanística aislada, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita mediante convenio o bien por expropiación u ocupación directa.
3. Los costos de dichas actuaciones podrán repercutirse sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, y previo el expediente administrativo correspondiente.

Artículo 16.- Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento

1. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada: **cuatro años**, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación.
2. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: **dos años**, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
3. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: **dos años** desde el inicio de las obras, salvo que en la aprobación de las mismas se establezca un plazo mayor en función de las características de las mismas, que deberán comenzar en el plazo máximo de **un año** desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de **cinco años** contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa, salvo que en la aprobación del mismo se establezca un plazo mayor.
4. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: **cuatro años**, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.
5. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado que tengan, o adquieran, la condición de solar, será de dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.
6. Para la condición de solar: **dos años**, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).
7. Para iniciar y terminar las obras de edificación: **un año y dos años**, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia, salvo que la licencia establezca un plazo mayor en función de las características de las obras proyectadas.

Artículo 17.-

Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización

En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobada definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 18.-

Clases de Proyectos de Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objetivo, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
 - a) De urbanización.
 - b) De edificación.
 - c) De otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De actividades e instalaciones.
2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objetivo, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 19.-

Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Podrán adaptar las alineaciones y rasantes a la realidad existente y al estado real de los terrenos afectados por las obras de urbanización, mediante la adecuada justificación y siempre que las modificaciones no alteren de manera sustancial la ordenación urbanística propuesta por el Plan General y se tramite simultáneamente el documento de gestión urbanística correspondiente, ni se aumente la edificabilidad máxima permitida en la ordenación inicial ni se afecte a los predios colindantes de manera desfavorable, todo ello con un límite máximo del 5% sobre la superficie total del ámbito o área de actuación.
3. Se deberán adoptar medidas de integración paisajística con el entorno inmediato para minimizar los impactos de las obras de urbanización. Se procurará utilizar taludes vegetales antes que muros de contención verticales, o en su caso, serán tratados como una fachada más del paisaje urbano.

Artículo 20.-

Proyectos de Edificación, de Actividades Urbanísticas y de Instalaciones

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

TÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 21.-

Patrimonio objeto de Protección

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio aquellos bienes inmuebles que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos, ecológicos, científico o técnico, o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

Artículo 22.-

Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección.
2. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se regirán por su legislación específica, Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.

Artículo 23.-

Catálogo de Protección

1. El Catálogo de Protección, que se acompaña como documento del plan general, tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.
2. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los elementos del patrimonio protegido y catalogado por este Plan General.

CAPITULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 24.-

Patrimonio Arquitectónico Protegido

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

Artículo 25.-

Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico

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

- a. Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos. Aplicable a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, y sólo podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación para garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc. Dentro de las edificaciones catalogadas con este Grado de Protección, se permitirá la incorporación puntual de obras nuevas de modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos a los que se destine la edificación (calefacción, aire acondicionado, etc.), así como las mejoras de accesibilidad, siempre y cuando no supongan modificaciones irreversibles y quede claramente justificado en el proyecto de restauración. También se admitirán, según lo dispuesto en cada ficha del Catálogo, la implantación de obras nuevas de edificación en la parcela según la Ordenación propuesta por el Plan General para cada caso, como medida de fomento que ayude a financiar la restauración del inmueble protegido.
- b. Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Aplicable a todas aquellas construcciones que hayan sufrido sucesivas transformaciones, pero que conserven sin alterar parte de sus elementos volumétricos y espaciales originales. En este tipo de edificaciones, deberán conservarse y restaurarse en su totalidad todos los elementos originales existentes, tanto estructurales y constructivos como decorativos, adecuándose las partes alteradas a las características volumétricas, constructivas y espaciales de la tipología original. Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y remodelación. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, señalados en las fichas del Catálogo. En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas del Catálogo.
- c. Parcial: protege elementos específicos de manera aislada, con carácter general o que han sido identificados específicamente en la correspondiente ficha del catálogo.

Artículo 26.- Protección de Parcela

El grado de protección del inmueble afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por el inmueble que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezca lo contrario

Artículo 27.- Régimen de Usos

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo los usos industriales en todas sus categorías. La implantación de nuevos usos en un edificio catalogado deberá justificarse de manera expresa en relación a la no afección de los valores patrimoniales que han justificado su catalogación.

Artículo 28.- Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos

1. Para poder realizar una intervención en cualquiera de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección deberá de redactarse por un equipo multidisciplinar (mínimo por Arquitecto y Licenciado en Historia) en base a las disposiciones establecidas en la correspondiente ficha un documento de justificación de las citadas intervenciones en base a los valores históricos en presencia, los elementos arquitectónicos que deben conservarse o que se modifican por razón justificada de mejora de accesibilidad o cumplimiento de la legislación vigente (primera crujía vinculada a la fachada, disposición de huecos, carpinterías, escaleras, patios, pavimentos, techumbres, galerías, artesonados, cubiertas, volumetría). Este documento estará incluido en la licencia de obras con el proyecto básico y de ejecución.
2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio y para no crear falsos históricos.
3. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.
4. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
5. En todos los grados de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, el primer módulo o crujía que da soporte a la fachada se protege especialmente, según lo indicado en cada ficha del Catálogo.

6. Las obras de ampliación de los edificios catalogados para adaptarse plenamente al uso pretendido sólo serán posible en un 25% de la superficie de ocupación en planta del edificio catalogado, con una solución arquitectónica que permita distinguir la parte ampliada de la protegida.

Artículo 29.-

Tipos de Intervención

1. **Investigación:** acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
2. **Valorización:** medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.
3. **Mantenimiento:** actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
4. **Conservación:** intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.
5. **Consolidación:** acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.
6. **Restauración:** son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación, incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación; pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio, y llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.
7. **Rehabilitación:** intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de la distribución, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

8. **Reconstrucción:** intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.
9. **Reestructuración:** intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.
10. **Remonta y ampliación:** acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles con protección ambiental y parcial, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan.

Artículo 30.-

Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección

1. Las obras permitidas para cada edificación catalogada se indican en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección que podrán ser modificadas por los correspondientes planes Directores de Restauración o de Rehabilitación previa aprobación del órgano municipal correspondiente.

Artículo 31.-

Deber de Conservación

Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por las personas propietarias o, en su caso, por las personas titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.

- a) Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.
- b) En los elementos protegidos con el grado de Integral, las personas propietarias deberán realizar un Plan Director de Restauración con contenido histórico y arquitectónico para la restauración del mismo en un plazo de cuatro años a partir de la aprobación del Plan General, todo ello sin perjuicio del deber de conservación. El Ayuntamiento podrá actuar por sustitución forzosa una vez transcurridos los plazos citados y previo requerimiento a la persona propietaria.

Artículo 32.-

Plan Director de Restauración

1. En los casos de los inmuebles catalogados como Integral será requisito previo al proyecto básico o al básico y de ejecución la redacción del Plan Director de Restauración de acuerdo a lo especificado en esta Normativa, en el que se determine el alcance de las obras a través de su justificación histórica y técnica.

2. **El Plan Director de Restauración** completa las determinaciones del Plan General de Ordenación para los inmuebles catalogados como INTEGRAL. Se exime de su obligación a aquellos proyectos que hubieran obtenido licencia urbanística con el planeamiento anterior y cuyas determinaciones sean concordantes con las de este Plan General de Ordenación.
3. El Plan Director de Restauración deberá de tramitarse con antelación al proyecto básico o al básico y de ejecución para obtener la aprobación del Consejo Municipal de Patrimonio o del órgano equivalente mientras se constituya éste. En cualquier caso y a solicitud de la persona promotora se podrá tramitar simultáneamente con los proyectos de ejecución de restauración y conservación que se presenten para obtener la licencia de obras. La tramitación y aprobación de los mismos corresponderá al Ayuntamiento previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio o del órgano equivalente, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
4. El Plan Director de Restauración tiene como objetivo determinar el estado real de los inmuebles catalogados como Integral por este plan y podrá modificar de manera justificada las determinaciones establecidas en la ficha de intervención para cada elemento catalogado, ajustando los límites de los distintos niveles de intervención y proponer el cambio de nivel siempre que se justifique en la documentación del mismo por la nueva información aportada de la presencia o ausencia de valores patrimoniales.
5. Los Planes Directores de Restauración al tener como objetivo determinar el estado real de los inmuebles catalogados como Integral por este plan, deberán contener la siguiente documentación:
 - a) Aportar levantamiento acotado de todo el edificio, plantas y alzados, y su parcela vinculada, determinando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al inmueble, definiendo las obras de restauración y conservación según lo establecido en la ficha correspondiente del catálogo. Además, deberán reflejar aquellos elementos parciales significativos de mayor detalle.
 - b) Descripción y análisis de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimentos, canterías, instalaciones y vegetación.
 - c) Diagnóstico de los problemas existentes tanto funcionales como constructivos y estéticos.
 - d) Incluirá un informe histórico realizado por un profesional competente en la materia que desarrollará la historia del inmueble, con reportaje fotográfico detallado y valoración de cada una de las partes del inmueble, diferenciando las épocas de las diferentes actuaciones realizadas y cuáles son perjudiciales para el mismo y deben eliminarse y cuáles se deben restaurar y conservar.
 - e) Se desarrollará un estudio arqueológico, en caso de ser necesario, con inventario de las piezas encontradas y memoria justificativa de los trabajos.
 - f) Definición de los usos finales previstos y justificación de la capacidad del inmueble para albergarlos en relación a las obras necesarias para su transformación dentro del nivel de protección.
 - g) Programa de la ejecución de las intervenciones previstas con la definición de las fases de ejecución y el coste económico estimado.
 - h) Representaciones gráficas que ayuden a justificar la integración de nuevos elementos contruidos respecto de los protegidos tanto en la propia parcela como en los colindantes.

Artículo 33.-

Plan Director de Rehabilitación

1. En los casos de los inmuebles catalogados como ambiental será requisito previo al proyecto básico o al proyecto básico y de ejecución la redacción del Plan Director de Rehabilitación de acuerdo a lo especificado en esta Normativa, en el que se determine el alcance de las obras a través de su justificación histórica y técnica.

2. El Plan Director de Rehabilitación deberá de tramitarse con antelación al proyecto de ejecución y obtener la aprobación del Consejo Municipal de Patrimonio o del órgano equivalente mientras se constituya éste. En cualquier caso y a solicitud de la persona promotora se podrá tramitar simultáneamente con los proyectos de ejecución de rehabilitación y remodelación que se presenten para obtener la licencia de obras. La tramitación y aprobación de los mismos corresponderá al Ayuntamiento previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio o del órgano equivalente mientras se constituya éste, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
3. El Plan Director de Rehabilitación tiene como objetivo determinar el estado real de los inmuebles catalogados como Ambiental por este plan y podrá modificar de manera justificada las determinaciones establecidas en la ficha de intervención para cada elemento catalogado, ajustando los límites de los distintos niveles de intervención y proponer el cambio de nivel siempre que se justifique en la documentación del mismo por la nueva información aportada de la presencia o ausencia de valores patrimoniales.
4. Deberá contener la siguiente documentación:
 - a) Aportará un levantamiento acotado del inmueble con plantas y alzados, así como su parcela vinculada, determinando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Además, deberán reflejar aquellos elementos parciales significativos de mayor detalle que deban ser objeto de protección.
 - b) Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimentos, canterías, instalaciones y vegetación.
 - c) Diagnóstico de los problemas existentes tanto funcionales como constructivos y estéticos, con expresa definición de los usos finales previstos y con la justificación de la capacidad del inmueble para albergarlos en relación a las obras necesarias para su transformación dentro del grado de protección.
 - d) Incluirá un informe histórico, realizado por un profesional competente en la materia, que desarrollará la historia del inmueble, con reportaje fotográfico detallado y valoración de cada una de las partes del inmueble, diferenciando las épocas de las diferentes actuaciones realizadas y cuáles son perjudiciales para el mismo y deben eliminarse y cuáles se deben rehabilitar.
 - e) Se desarrollará un estudio arqueológico, en caso de ser necesario, con inventario de las piezas encontradas y memoria justificativa de los trabajos.
 - f) Definición de los usos finales previstos y justificación de la capacidad del inmueble para albergarlos en relación a las obras necesarias para su transformación dentro del nivel de protección.
 - g) Programa de la ejecución de las intervenciones previstas con la definición de las fases de ejecución y el coste económico estimado.
 - h) Representaciones gráficas que ayuden a justificar la integración de nuevos elementos contruidos respecto de los protegidos tanto en la propia parcela como en los colindantes.

Artículo 34.-

Casos de Ruina o Derribo

1. No cabe declaración de la situación legal de ruinas en ningún inmueble o elemento catalogado de la que derive su demolición, debiendo proceder a la restauración o rehabilitación, en su caso, de acuerdo a su grado de protección.

2. En caso de ruina o derribo, fortuitos o provocados, de edificios catalogados, deberán repetirse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que lo componían, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, todo ello sin eximir las infracciones y sanciones que procedan.

Artículo 35.-

Supresión de Elementos Añadidos y discordantes

1. En cualquiera de los grados de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la convivencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto. De acuerdo con la legislación sectorial específica en materia de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas solo será exigible para el caso de los inmuebles declarados bienes de interés cultural.
2. En cualquier actuación o intervención en un elemento catalogado el Ayuntamiento deberá exigir la eliminación de los elementos discordantes contrarios a los valores del inmueble protegido, previa justificación histórica y arquitectónica en el correspondiente plan director de restauración o rehabilitación. De acuerdo con la legislación sectorial específica en materia de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas solo será exigible para el caso de los inmuebles declarados bienes de interés cultural.

CAPITULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

Artículo 36.-

Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos

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

Artículo 37.-

Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos

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

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

Artículo 38.-

Protección del Medio Ambiente Urbano

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplir las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, y en las Ordenanzas Municipales, así como lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión para el servicio individual, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales que deben ser recibidas procurando que se produzca el menor efecto posible.

Artículo 39.-

Protección del Arbolado

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

Artículo 40.-

Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad y las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas están prohibidos en el caso de los inmuebles declarados como bienes de interés cultural y en los espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones, dentro de los cinco años siguientes a partir de la entrada en vigor de este Plan General. Para ello, el Ayuntamiento realizará las acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se realice.
2. Tales obras de supresión de tendidos aéreos deberán coordinarse, en su caso, con las de urbanización que se realicen, con el fin de unificar esfuerzos y producir las menores molestias posibles a la población residente.
3. De acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones se admite la realización de despliegues aéreos siguiendo o por fachadas no son incompatibles con el fomento y recomendación de técnicas que minimicen el impacto del despliegue de dichos tendidos, siempre que dichas técnicas estén condicionadas a la viabilidad técnica para el operador de telecomunicaciones.

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 41.-

Capacidad para Edificar

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

Artículo 42.-

Condiciones Generales de las Edificaciones

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

Artículo 43.- Tipologías edificatorias

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

a) Edificación Cerrada (EC)

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo máximo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Puede ser de uso principal Residencial Colectivo (ECRC), de uso principal Residencial Unifamiliar (ECRU), de uso principal Turístico (ECTU), Terciario (ECT) o Industrial (EIC).

b) Edificación Abierta (EA)

Es aquella en que la construcción se conforma por edificios situados de forma aislada dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes. Puede ser de uso principal Residencial Colectivo (EARC), de uso principal Residencial Unifamiliar (EARU), de uso principal turístico (EATU), de uso principal Terciario (EAT) o Industrial (EIA).

c) Edificación Mixta (EM)

Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculadas principalmente a la residencia (EMR) y que se sitúa en los bordes de las áreas de suelo urbano o en Asentamientos Rurales. Puede ser de uso principal industrial artesanal (EMIA).

d) Edificación singular (ES)

Es la tipología de carácter singular o especial en la que sus parámetros dependen de una solución concreta establecida en la ordenación pormenorizada de este plan general en razón de su situación especial en la trama urbana, existente o propuesta, de los usos singulares que se proponen o de cualquier otra circunstancia no definida en las tipologías anteriormente definidas. Puede ser de uso principal residencial (ESR), terciario (ESTE), turístico (ESTU).

e) Instalaciones Agrarias (IAG)

Son aquellas construcciones que se realizan en las distintas categorías de suelo rústico vinculadas a las diferentes actividades agrarias.

f) Tipologías de los sectores urbanizables en régimen transitorio recibidos parcialmente.

Los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio mantendrán las tipologías edificatorias definidas por cada plan parcial aprobado.

Artículo 44.- Aplicación de las condiciones de la edificación

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas

Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. Las edificaciones incluidas en ámbitos ordenados de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ordenado, deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas de la gestión urbanística, tanto en cuanto a coeficiente de edificabilidad, como alturas y ocupación.
3. En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establecen en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, tanto en las fases en ejecución como en las fases ya recibidas por el Ayuntamiento, siendo en cualquier caso de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
4. Las edificaciones que se incluyen en el Catálogo de Protección, y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquellas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contenga el propio Catálogo.
5. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas que regula el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten, en su caso, del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.
6. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en el presente Título de estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.
7. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

Artículo 45.-

Dotación de Aparcamientos

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m² de superficie, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido y quedan exceptuados aquéllos en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:
 - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda, independientemente de su superficie.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
 - 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas alojativas turísticas o por cada 100 m² construidos de uso turístico.
 - 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y mediano comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial.

3. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.
6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.
7. Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquellos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
9. También será exigible la dotación de aparcamiento prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores que los existentes. Si el inmueble que se reforma y cambia de uso no puede resolver la dotación de aparcamientos se admite la vinculación de las plazas necesarias en otros inmuebles próximos.
10. El apartado anterior no es de aplicación para el caso del cambio de uso para una vivienda exclusivamente, pero sí para un conjunto o un cambio de uso total de un edificio.

CAPITULO 2. CONCEPTOS CON RELACIÓN A LA PARCELA

Artículo 46.-

Parcela. Definición y Tipos

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el

cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable (una vez desarrollado), y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo. Pueden contener en su caso las unidades aptas para la edificación en el caso de los asentamientos rurales.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Artículo 47.- Manzana y pieza

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

Artículo 48.- Relación entre Edificación y Parcela

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

Artículo 49.- Segregación y Agrupación de Parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las establecidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas a construcciones o edificaciones existentes en ellas, si no cumplen con los mínimos o máximos establecidos como parámetros urbanísticos.

3. No se permitirá la segregación de parcelas cuando las mismas se encuentren incluidas en Unidades de Actuación, o sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte de la parcela no incluida en la delimitación de la unidad o sector.

Artículo 50.-

Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación

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

Artículo 51.-

Referencias Planimétricas de las Parcelas

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

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela, generalmente para definir un patio de manzana o fondo máximo edificable. También puede definir dentro de una parcela espacios con usos diferenciados.
- d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Definiendo el retranqueo frontal y podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

- f) Área de movimiento de la edificación: es aquella línea que define para una parcela concreta los límites donde se puede ubicar la edificación respecto del resto de la parcela.

Artículo 52.- Referencias Altimétricas del Terreno

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

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

Artículo 53.- Separación a Linderos o Retranqueos

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad y se establece la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
 - b) Jardín delantero. Será un espacio libre privado no edificado, pero puede ser pavimentado y con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior y con la misma rasante que la vía por la que tiene su acceso. No se admiten elementos de acceso como escaleras y ascensores o plataformas elevadoras, salvo que se trate de una reforma en edificaciones ya existentes para mejorar la accesibilidad a la edificación.

Artículo 54.- Separación entre edificios

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas dentro de una misma parcela.

Artículo 55.- Fondo Edificable

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

Artículo 56.- Ocupación o Superficie Ocupada

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

Artículo 57.- Superficie Ocupable

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

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

Artículo 58.- Ocupación del Subsuelo

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

Artículo 59.-

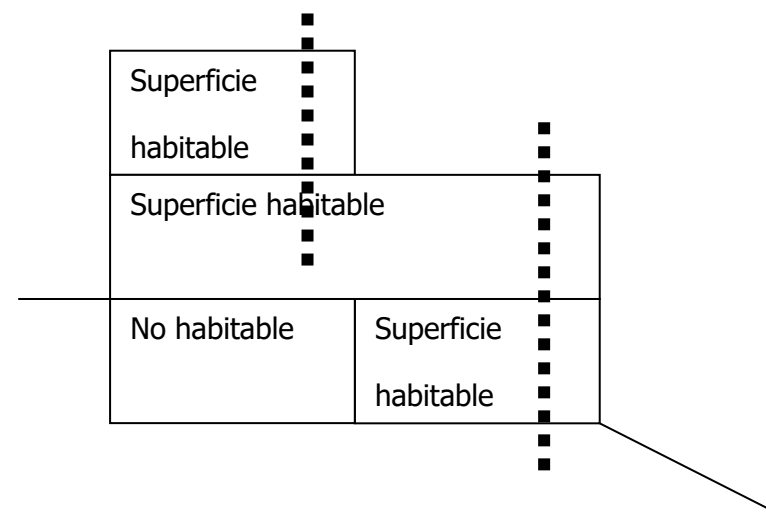
Ocupación por Construcciones Auxiliares

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

Artículo 60.-

Coeficiente de Ocupación

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



Artículo 61.-

Área de Movimiento de la Edificación

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

Artículo 62.-

Adaptación Topográfica

1. Los proyectos deben representar el terreno en su estado natural previo a la actuación de edificación o urbanización.
2. En cada tipología se especifica unas condiciones particulares para su adaptación topográfica, pero en el caso de duda o de ausencia de algún parámetro normativo será de aplicación lo dispuesto en este artículo con carácter general.
3. En cualquier caso, de los previstos en la manera de medir la altura máxima, no podrán existir más plantas que las permitidas destinadas a usos habitables en el mismo plano vertical que corte al edificio, excepto en los muros de contención y elementos estructurales de soporte.

4. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes ni al sistema viario.
5. En los casos de solares ya urbanizados en los que el terreno natural forme una depresión interior con respecto a las rasantes de las vías de borde se considera que el perfil natural del terreno urbanizado no excederá en más de 1,50 metros del plano de referencia definido por la unión de las rasantes de las vías urbanizadas. No se podrán generar muros de contención de más de tres metros respecto de los terrenos colindantes.
6. En los terrenos en pendiente la adaptación de la parcela en cualquiera de las tipologías establecidas por el Plan General no se podrán realizar muros de contención vistos de más de cuatro metros de altura y deben formar un bancal de al menos tres metros en horizontal.
7. No será de aplicación el punto anterior en el caso de los muros de sótano del interior de las edificaciones que en cualquier caso deberán respetar las alturas máximas de la planta que corresponda según la tipología.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 63.-

Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

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

Artículo 64.-

Superficie Edificada Computable

1. La superficie edificada computable total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escaleras, ascensor.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos y siempre que su superficie no exceda al 20% de la superficie total del correspondiente nivel; los elementos ornamentales en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.

4. Respecto a las plantas situadas bajo rasante total o parcialmente, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.
5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Artículo 65.- Superficie Edificable

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

Artículo 66.- Coeficiente de Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a. **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público.
 - b. **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie edificable de cada zona, polígono o unidad de actuación, de la que se han descontado las superficies no edificables.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

3. En los supuestos en que así se exprese en un planeamiento de desarrollo anterior y vigente según este Plan General, considerándolo como Ámbito de Ordenación Incorporada, el coeficiente de edificabilidad podrá estar expresado como la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la parcela. En este caso, el coeficiente se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o cota de suelo si ésta está elevada sobre él, y el plano inferior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Artículo 67.-

Altura de la Edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de mediación de la altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos, con un máximo de cinco metros.
 - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada cuando la altura interior libre sea igual o mayor de 1,90 metros.
4. En ningún caso, de los criterios de medición de la altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

Artículo 68.-

Construcciones Permitidas por Encima de la Altura

1. En general y salvo a lo especificado en las condiciones particulares de cada tipología edificatoria se permitirán las siguientes construcciones por encima de la altura: Ascensores y su maquinaria, cajas de escalera, depósitos de agua, chimeneas, conductos de ventilación y locales para las instalaciones de telecomunicaciones y garajes en la planta de cubierta con superficie no edificada en los casos de construcciones ladera abajo.
2. Todas estas construcciones no computan a los efectos de edificabilidad.
3. No podrán exceder la altura permitida en más de 3,00 metros, medida a la cara inferior del forjado techo, ni ocupar más de $25 m^2$ en planta por cada uno de los módulos de comunicación del edificio compuesto por escalera y/o ascensor.

4. Los lavaderos se admiten como mínimo uno por vivienda y sus dimensiones interiores no podrán ser mayores de 1,20 por 1,80 y estarán ubicados como mínimo a tres metros de cualquier fachada, a calle o a la alineación interior y al fondo máximo edificable.

Artículo 69.- Plantas Sótanos

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

Artículo 70.- Altura de los Edificios de Uso Dotacional y equipamientos.

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será la indicada en los planos de ordenación pormenorizada, admitiéndose una planta más de altura y se desarrollará un Estudio de Detalle que ajuste los parámetros edificatorios establecidos para cada tipología.
2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura será la indicada en los planos de ordenación pormenorizada, pero se admitirá una planta más de altura siempre que se desarrolle un Estudio de Detalle que ajuste los parámetros edificatorios de la tipología.
3. En las edificaciones destinadas a equipamientos y dotaciones se permitirán por encima de la altura reguladora máxima los elementos de la cubierta, cualquiera que sea la tipología estructural de la misma, forjado de hormigón, celosía, cerchas, etc.”.
4. En la edificación de equipamientos y dotaciones, la altura reguladora de la edificación se determinará por la distancia en metros entra la rasante de la vía o espacio público a que dé frente el solar, en el punto de medición de la altura a que se refiere el apartado 3 de este precepto, y el borde inferior del elemento de la cubierta, cualquiera que sea la tipología estructural de la misma, forjado de hormigón, celosía, cerchas, etc

Artículo 71.-

Cuerpos y Elementos Volados. Definición

1. Se entienden por Cuerpos Volados aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
2. Pueden ser abiertos o cerrados.
 - a) Son Cuerpos Volados Abiertos aquellos que no tienen ninguna parte cerrada excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros.
 - b) Son cuerpos Volados Cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.
3. El cuerpo volado deberá estar al menos a 3,70 m. sobre la rasante de la acera en el caso de las edificaciones que se establezcan alineadas a la vía a la que da frente.
4. Son Elementos Volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.
5. La longitud máxima de vuelo será del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.
6. El caso de tipologías de edificación abierta o ciudad jardín el cuerpo volado no tiene límites, pero computará a los efectos de ocupación y retranqueos.

Artículo 72.-

Cerramiento de Parcelas

Se permitirá la ejecución de los muros de cerramiento de las parcelas hasta una altura máxima de 2 metros que podrá ser macizo o abierto, dependiendo de la solución arquitectónica de cada proyecto. La parte maciza se medirá desde la rasante de la vía y la parte no maciza se medirá desde el nivel interior de la parcela, pudiendo por tanto alcanzar alturas mayores

Artículo 73.-

Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General de Ordenación

Este cuadro sólo es un resumen informativo de las disposiciones Normativas establecidas, sin carácter vinculante, ya que la definición concreta de los aprovechamientos edificatorios es el resultado de la aplicación conjunta de los diferentes artículos de estas normas. No se incluyen las determinaciones correspondientes a los planes parciales de Ordenación Incorporada ya que mantienen las originales de cada plan parcial que se considera en régimen transitorio.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS Y NORMATIVA			PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS															
CATEGORIA	TIPO	ETIQUETA	USO PRINCIPAL	PARCELA SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	RETRANQUEOS FRONTAL, A VÍA	LATERAL	TRASERO	FONDO MAXIMO	CATEGORIA	TIPO	ETIQUETA	USO PRINCIPAL	EDIFICACION OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURAS/ PL		
CERRADA	RESIDENCIAL COLECTIVA	ECRC nºpl	RESIDENCIAL	70	4	0		0- 2M A SR	25	CERRADA	RESIDENCIAL COLECTIVA	ECRC nºpl	RESIDENCIAL	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
	RESIDENCIAL COLECTIVA VP	ECRC vp nºpl	RESIDENCIAL	70	4	0		0- 2M A SR	25		RESIDENCIAL COLECTIVA VP	ECRC vp nºpl	RESIDENCIAL	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ECRU nºpl	RESIDENCIAL	70	4	0		0- 2M A SR	25		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ECRU nºpl	RESIDENCIAL	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
	TURÍSTICO	ECTU Nºpl	TURÍSTICO	500	10	0		0- 2M A SR	25		TURÍSTICO	ECTU Nºpl	TURÍSTICO	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
	TERCIARIO	ECTE nºpl	TERCIARIO	100	6	0		0- 2M A SR	25		TERCIARIO	ECTE nºpl	TERCIARIO	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
	INDUSTRIAL	ECIN nºpl	INDUSTRIAL	300	10		5	0- 2M A SR		25	INDUSTRIAL	ECIN nºpl	INDUSTRIAL	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN CONDICIONES	SEGÚN PLANOS OP		
ABIERTA	RESIDENCIAL COLECTIVA	EARC nºpl	RESIDENCIAL	300/400/1000	15		3	3		3	NO	ABIERTA	RESIDENCIAL COLECTIVA	EARC nºpl	RESIDENCIAL	60%	0,40 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP
	RESIDENCIAL COLECTIVA VP	EARC vp nºpl	RESIDENCIAL	300	15		3	3		3	NO	ABIERTA	RESIDENCIAL COLECTIVA VP	EARC vp nºpl	RESIDENCIAL	60%	0,40 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	EARU nº pl	RESIDENCIAL	300	15		3	3		3	NO	ABIERTA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	EARU nº pl	RESIDENCIAL	60%	0,50 x SUP PARCELA	SEGÚN PLANOS OP
	TURÍSTICO	EATU nºpl	TURÍSTICO	300	15		3	3		3	NO	ABIERTA	TURÍSTICO	EATU nºpl	TURÍSTICO	60%	0,40 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP
	TERCIARIO	EAT nºpl	TERCIARIO	300	15		3	3		3	NO	ABIERTA	TERCIARIO	EAT nºpl	TERCIARIO	60%	0,40 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP
	INDUSTRIAL	EAI nºpl	INDUSTRIAL	500	20		5	3		3	NO	ABIERTA	INDUSTRIAL	EAI nºpl	INDUSTRIAL	60%	0,40 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP
	ESTACION SERVICIOS	EST	SERVICIOS	1.000	20		5	0		0	NO	ABIERTA	ESTACION SERVICIOS	EST	SERVICIOS	40%	0,3 M2/M2	2 PL
SINGULAR	RESIDENCIAL	ESR nºpl	RESIDENCIAL	1.000	15	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP		NO	SINGULAR	RESIDENCIAL	ESR nºpl	RESIDENCIAL	SEGÚN PLANOS OP	0,50 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP	
	TERCIARIO	ESTE nºpl	TERCIARIO	1.000	15	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP		NO	SINGULAR	TERCIARIO	ESTE nºpl	TERCIARIO	SEGÚN PLANOS OP	0,50 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP	
	TURÍSTICO	ESTU nºpl	TURÍSTICO	1.000	15	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP	SEGÚN PLANOS OP		NO	SINGULAR	TURÍSTICO	ESTU nºpl	TURÍSTICO	SEGÚN PLANOS OP	0,50 x NUM PL	SEGÚN PLANOS OP	
MIXTA	EDIFICACION MIXTA	EMR	RESIDENCIAL	140	8	2/ Según alineacion	2/0		2	20	MIXTA	EDIFICACION MIXTA	EMR	RESIDENCIAL	80/100	0,80 / 1,80	SEGÚN PLANOS OP	
RURAL	INSTALACIONES AGRARIAS	IAR	ACT ECONOMICA	VER ORDENACIÓN DETALLADA SEGÚN USOS Y ACTIVIDADES								RURAL	INSTALACIONES AGRARIAS	IAR	ACT ECONOMICA			

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

Artículo 74.-

Tipos de Edificación Cerrada

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación Cerrada (EC) que podrá ser de uso Residencial Colectivo (ECRC), de uso Residencial Colectivo de Vivienda Protegida (ECRC vp), de uso Residencial Unifamiliar (ECRU), de Uso Turístico (ECTU), de uso exclusivo Terciario (ECT) y de uso Industrial (ECI).

Puede definirse en los planos de ordenación pormenorizada en cualquiera de los tipos y usos anteriores un jardín (J metros) frontal a vía, lateral o incluso trasero, independientemente del fondo máximo. En el caso de las parcelas definidas como cerrada unifamiliar (ECRU2) se admite su conversión a edificación cerrada colectiva (ECRC2) para realizar viviendas protegidas, sin que se considere un cambio de tipología.

Artículo 75.-

Parcela Mínima

1. Las parcelas para uso principal residencial (ECR), colectivo o unifamiliar, y terciario exclusivo (ECT) deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros y deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 70 metros cuadrados.
2. En el caso del uso Turístico (ECTU) la longitud de fachada mínima será de 10 metros y la parcela mínima de 500 m2.
3. Las parcelas para uso industrial exclusivo (ECI) tendrán una superficie mínima de 300 m2 y un frente mínimo de 15 metros.

4. Se exceptúan de las condiciones anteriores las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o actividades cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad y la legislación sectorial aplicable.
5. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que las personas propietarias utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.
6. En zonas donde la altura establecida en los Planos de Ordenación Pormenorizada sea igual o superior a tres (3) plantas, no podrán realizarse segregaciones o divisiones de parcelas que den lugar a anchos de fachada inferiores a 4 metros.
7. En el caso de la Edificación Cerrada Residencial Unifamiliar se admite la implantación de proyectos conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas, compartiendo garajes y espacios libres comunes.

Artículo 76.-

Alineaciones y fondo máximo

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación incorporada o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones en esquina con frente a calles que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras de ancho menor a dos metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3,00 metros medida en la perpendicular de la bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio de 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.
3. En los supuestos de renovación o construcción de nueva edificación no podrán existir edificaciones construidas con un fondo máximo de más de 25 metros de la alineación exterior de la parcela. Este fondo máximo no será de aplicación a parcelas que den frente a dos calles opuestas cuya máxima distancia entre ellas sea inferior a 50 metros. El resto de la parcela después del fondo máximo se considera espacio libre privado.
4. En los supuestos en que el límite de la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior ni se pueda aplicar el fondo máximo, la edificación se retranqueará 2,00 metros y se tratará la pared de la nueva edificación como fachada y con apertura de huecos. Si se trata de la misma parcela en la que una parte ha quedado en suelo rústico pero la misma parcela continua en suelo rústico no será obligatoria el retranqueo de 2 metros, pero si la obligación de realizar una fachada trasera sin dejar paredes medianeras vistas.
5. El fondo máximo es una alineación interior más de la parcela, por lo tanto, es una fachada de la edificación que debe ser tratada como tal.

Artículo 77.- Retranqueos de la Edificación

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

Artículo 78.- Paredes Medianeras

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

Artículo 79.- Jardines Delanteros

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio. En la tipología de edificación cerrada los jardines delanteros están representados en los planos de ordenación pormenorizada como espacios libres privados (ELp).
2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados al menos en el 50% y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo no deberá superar la altura de 0,80 metros sobre la citada rasante en cualquier punto. Sólo se admitirá en los edificios ya construidos la disposición de elementos que faciliten la accesibilidad, como ascensores, plataformas elevadoras o rampas de acceso.

Artículo 80.- Jardines Interiores

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo. Se admiten piscinas, fuentes y elementos decorativos que no podrán tener su plano de apoyo por encima de la cota de pavimento del jardín interior.

Artículo 81.- Planta Primera y Sigüientes

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima dependerá de cada tipología y uso. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima será la establecida en cada tipología y uso.

Artículo 82.- Planta Baja

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metros por encima y por debajo de la rasante de la alineación exterior. Se admiten las entreplantas siempre que la altura libre mínima sea de 2,50 metros tanto por encima como por debajo de la misma y no ocupe más del 50% de la planta, no pudiendo tener fachada a la calle de acceso. Para usos residenciales la altura mínima libre será de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura libre mínima será de 3,50 metros y la máxima será la establecida en cada tipología y uso.

Artículo 83.- Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros. Los jardines traseros en sótano solo podrán ser ocupados para el uso de aparcamientos y zonas de rodadura, así como para conectar los sótanos entre edificios colindantes o en la misma parcela. La altura mínima será de 2,20 metros para todos los usos no habitables. En el caso de los usos terciarios admitidos la altura mínima será de 3,00 metros. La altura máxima libre de los sótanos será de 4,00 metros.

Artículo 84.- Altura máxima de la edificación

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.
 - a. En edificios de uso principal residencial colectiva (ECRC n) la altura máxima es:

- Una planta y/o 4,00 metros.
- Dos plantas y/o 7,50 metros.
- Tres plantas y/o 11,00 metros.
- Cuatro plantas y/o 14,50 metros.
- Cinco plantas y/o 18,00 metros.
- Seis plantas y/o 21,50 metros.

b. En edificios de uso principal residencial unifamiliar (ECRU n) la altura máxima es:

- Una planta y/o 4,00 metros.
- Dos plantas y/o 7,50 metros.
- Tres plantas y/o 11,00 metros.

c. Para edificios de uso exclusivo terciario (ECT n) y usos turísticos (ECTU) la altura máxima es:

- Una planta y/o 4,50 metros.
- Dos plantas y/o 8,50 metros.
- Tres plantas y/o 12,50 metros.
- Cuatro plantas y/o 16,50 metros.

d. Para edificios de uso exclusivo industrial (ECI n) la altura máxima es:

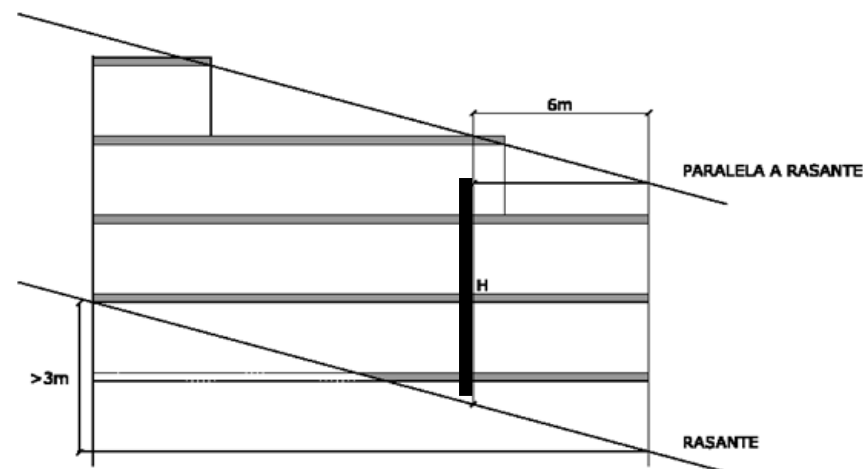
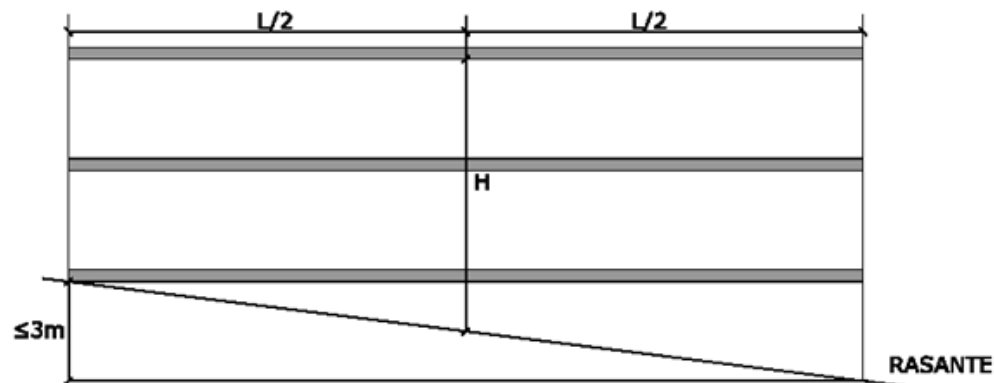
- Una planta y/o 5,00 metros.
- Dos plantas y/o 9,50 metros.
- Tres plantas y/o 14,00 metros.
- Cuatro plantas y/o 18,50 metros.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.

3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).

4. 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.

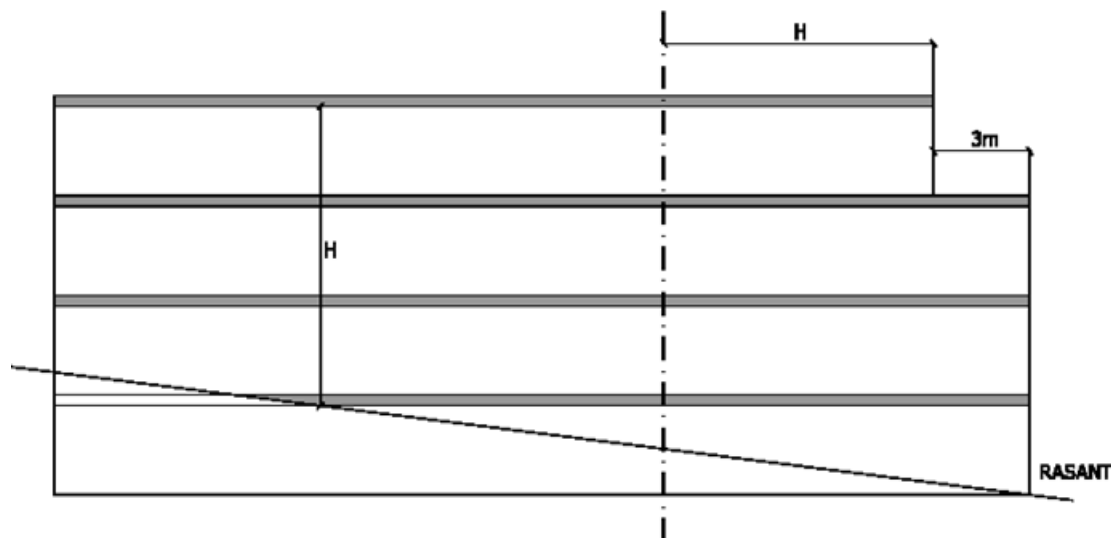
5. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación (la cara inferior del último forjado) se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.



6. En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.
7. Para tramos largos de fachada podrá el Ayuntamiento, o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento, ni en número de plantas admitidas, puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
8. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana o pieza, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.
9. No podrán realizarse desmontes de una altura superior a cuatro (4) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a tres (3) metros.
10. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina, igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la mencionada altura reguladora máxima.

En la esquina, cada fachada se mide de manera independiente en función de sus condiciones y posteriormente se superpone la condición de prolongación en la esquina. El edificio resultante debe quedar por debajo de la envolvente de las distintas maneras de medir en cada tramo de fachada.



Plano formado por la esquina

11. Casos de calle a media ladera. Solo se aplicará cuando el solar tenga una fachada a una calle o dos, pero contrapuestas.

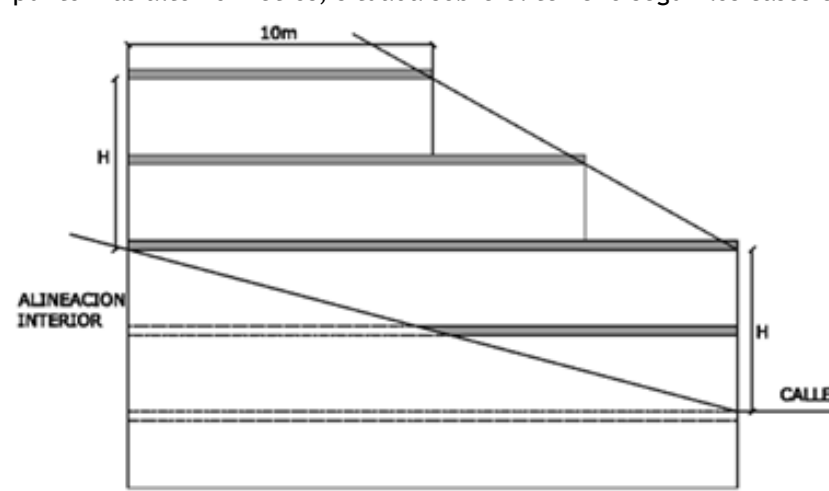
Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada, unida con la vertical equivalente a la altura reguladora máxima, prolongada en horizontal en su punto más alto 10 metros, situada sobre el terreno según los casos en:

La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.

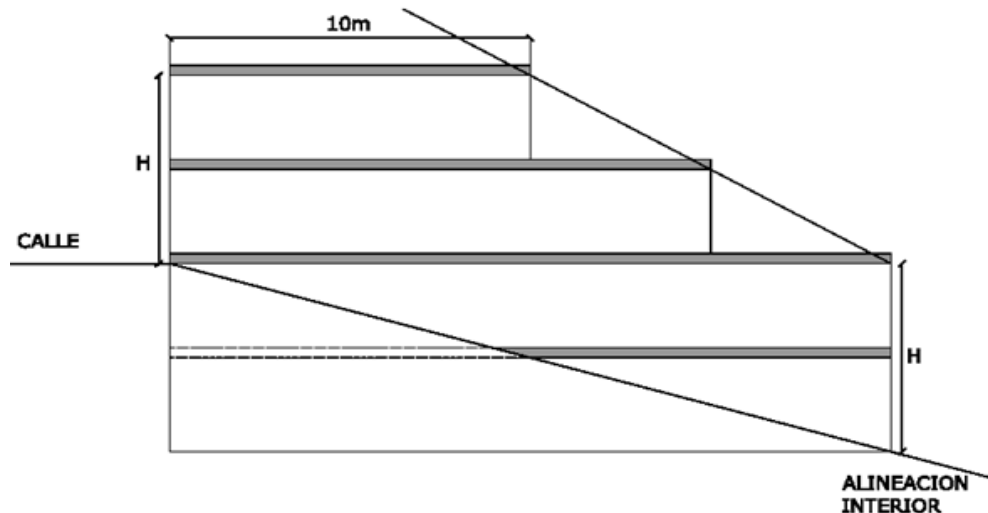
- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinticinco (25) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.
- A tres metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.



b) Terrenos ladera abajo de la calle:

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

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:
 - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
 - La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
 - La línea situada a veinte (25) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.
 - A dos metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías



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

Artículo 85.- **Modificación de la altura máxima**

1. Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes ya existentes no resulten al descubierto en más de una planta.
2. Se admite unir dos plantas en un espacio común cumpliendo la altura máxima en número de plantas y la total del edificio, pero sin necesidad de cumplir la altura máxima interior de las plantas que se unen.

Artículo 86.- **Paredes Medianeras**

1. Las personas propietarias de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en los inmuebles colindantes, vendrán obligados a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.
2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas con un edificio existente, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero dos (2) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

Artículo 87.- **Medición de la altura a través de Estudios de Detalle**

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

Artículo 88.- **Ejecución por Fases**

Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en esta normativa y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

Artículo 89.- Edificabilidad

1. A los efectos del cálculo de la superficie edificable en esta tipología se considera un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²c/m²s por cada planta, sin contar los espacios libres privados definidos por alineación gráfica o fondo máximo edificable.
2. En el caso de que esta tipología se materialice en un asentamiento rural la superficie máxima edificable es de 300 m²c, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial.

Artículo 90.- Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento

1. Cuando se trate de una manzana completa en edificación cerrada, o al menos un frente completo de la misma se podrá incrementar en una planta más la misma superficie construida que se retranquee de todo el edificio, con un mínimo de 3 metros y pasando a ser dicho espacio libre de dominio público e incorporado a la calle o espacio libre al que da fachada. Se deberá redactar un Estudio de Detalle de la manzana completa que establezca la solución final de la propuesta.
2. En el caso de que se realice un Estudio de Detalle para adaptar el volumen máximo permitido a las medianeras existentes no habrá limitación de altura salvo que no podrá sobrepasar las que tengan las parcelas colindantes a las que pretende adaptarse.
3. En el supuesto de que se realice un Estudio de Detalle para modificar el volumen máximo permitido en una o varias parcelas para conseguir una mejor configuración arquitectónica la limitación de altura será aquella sobrepase en más de una planta las que tengan las parcelas colindantes a la que pretende modificarse y que resuelva el encuentro con ellas sin crear nuevas medianeras vistas.

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA Y SINGULAR.

Artículo 91.- Tipos

Se pueden distinguir los siguientes tipos de Edificación Abierta (EA) que podrá ser de uso Residencial Colectivo (EARC), de uso Residencial Unifamiliar (EARU), de Uso Turístico (EATU), de uso exclusivo Terciario (EAT) y de uso Industrial (EAI). También le será de aplicación las condiciones generales para la tipología de la Edificación Singular (EAS) salvo lo específico de la tipología.

Puede definirse en los planos de ordenación pormenorizada en cualquiera de los tipos y usos anteriores una alineación interior de parcela frontal a la vía, lateral o incluso trasero, independientemente de los retranqueos obligatorios establecidos para esta tipología. También se puede establecer un área de movimiento de la edificación de manera gráfica en los planos de la ordenación pormenorizada.

Artículo 92.- Parcela Mínima

1. Para los tipos EARC1, EARC2 y EAT será de 300 m². Para los tipos EARC3, EARC4 y EATU será de 400 m². Para el tipo EAI será de 500 m². Para el tipo EARC5 y superiores será de 1.000 m². En el caso de EARU1 y EARU2 la parcela mínima será de 300 m². En el caso de los usos exclusivos terciarios e industriales la parcela mínima será de 500 m². Para la edificación singular (ES) en cualquiera de sus usos, residencial (ESR), terciario (ESTE) y turístico (ESTU) la parcela mínima será de 1.000 m².
2. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación Abierta y Singular deberá cumplir con una superficie mínima expresada para cada tipo y uso, con un frente mínimo de 15 metros. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 93.- Retranqueo de la edificación

1. Para todos los tipos será de tres (3) metros a todos los linderos, salvo que se haya establecido una alineación exterior o interior de manera gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.
2. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el de espacio no edificado, admitiéndose los desarrollos de escaleras y rampas de acceso como obras de urbanización de la parcela, piscinas y jardines.
3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.
4. En la Edificación Singular los retranqueos serán los establecidos, en su caso, de manera gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 94.- Ocupación máxima

1. La ocupación máxima será del 60% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.

2. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 60% del solar salvo los espacios entre edificios en una misma parcela. En el caso de la tipología de edificación industrial abierta se admite la ocupación por los sótanos del 100% de la parcela.
3. La edificación abierta que se destine a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela, pero sí deberá cumplir las separaciones a linderos.
4. La Edificación Singular no tiene establecida una ocupación máxima, siendo el resultado de la aplicación de los retranqueos establecidos de manera gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 95.-

Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima para esta tipología se establece en los siguientes coeficientes:
 - Para EARC será de 0,40 m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada
 - Para EARU será de 0,50 m²c/m²s por cada m² de parcela
 - Para EATU será de 0,40m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada
 - Para EAT será de 0,40m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada
 - Para EAI será de 0,40m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada
 - Para ES será de 0,50m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada o el resultado de aplicar la superficie de cada uso representada gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada (OP) multiplicada por el número de plantas establecido en los citados planos.

Artículo 96.-

Adaptación Topográfica

1. En terrenos con pendiente ladera abajo o ladera arriba, la cota de la parcela urbanizada, sobre la que se medirá la altura de los edificios proyectados, no podrá estar situada por encima o por debajo de 3,00 metros del perfil de la rasante de la vía, o del terreno natural o ya urbanizado en parcelas colindantes en el caso de la alineación interior, que define la parcela de actuación, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes ni al sistema viario.
3. En la adaptación de la parcela no se admiten muros de contención de altura superior a 4,00 metros ni banales con una longitud horizontal inferiores a 3,00 metros. No pueden quedar muros vistos con altura superior a 4,00 metros respecto de las parcelas colindantes.
4. La adaptación de la parcela resultante deberá de realizarse con la mayor integración posible con el terreno natural existente y las parcelas colindantes, utilizando para ello la implantación de la mayor cantidad posible de elementos vegetales.

Artículo 97.- Altura Reguladora Máxima

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela con un máximo de cinco metros. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Área correspondiente o, en su caso, en las Ordenanzas Específicas que le sean aplicables, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación incorporada.
3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan General y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentra señalada en los planos o en las fichas correspondientes, ésta no podrá superar las existentes en las parcelas o manzanas colindantes y en cualquier caso las cuatro (4) plantas.
4. En el caso de equipamientos de titularidad pública, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas, se admite una planta más de las previstas por la ordenación pormenorizada.
5. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la parcela o espacio privado donde se establece el plano de apoyo de la edificación y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.
 - a. En edificios de uso principal residencial colectiva (EARC n) la altura máxima es:
 - Una planta y/o 4,00 metros.
 - Dos plantas y/o 7,50 metros.
 - Tres plantas y/o 11,00 metros.
 - Cuatro plantas y/o 14,50 metros.
 - Cinco plantas y/o 18,00 metros.
 - Seis plantas y/o 21,50 metros.
 - b. En edificios de uso principal residencial unifamiliar (EARU n) la altura máxima es:
 - Una planta y/o 4,00 metros.
 - Dos plantas y/o 7,50 metros.
 - Tres plantas y/o 11,00 metros.
 - c. Para edificios de uso exclusivo terciario (EAT n) y usos turísticos (EATU) la altura máxima es:
 - Una planta y/o 4,50 metros.
 - Dos plantas y/o 8,50 metros.
 - Tres plantas y/o 12,50 metros.

- Cuatro plantas y/o 16,50 metros.
- d. Para edificios de uso exclusivo industrial (EAI n) la altura máxima es:
 - Una planta y/o 5,00 metros.
 - Dos plantas y/o 9,50 metros.
 - Tres plantas y/o 14,00 metros.
 - Cuatro plantas y/o 18,50 metros.
- e. Para le edificación singular (ES) en todos sus usos la altura máxima es:
 - Una planta y/o 4,50 metros.
 - Dos plantas y/o 8,50 metros.
 - Tres plantas y/o 12,50 metros.
 - Cuatro plantas y/o 16,50 metros.

Artículo 98.-

Planta Baja

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metros por encima y por debajo de la rasante de la alineación exterior. Se admiten las entreplantas siempre que la altura libre mínima sea de 2,50 metros tanto por encima como por debajo de la misma y no ocupe más del 50% de la planta, no pudiendo tener fachada a la calle de acceso.

Para usos residenciales la altura mínima libre será de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura libre mínima será de 3,50 metros y la máxima será la establecida en cada tipología y uso.

Artículo 99.-

Planta sótano

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros salvo para conectar los sótanos de diferentes edificios en la misma parcela. La altura mínima será de 2,20 metros para todos los usos no habitables. En el caso de los usos terciarios admitidos la altura mínima será de 3,00 metros. En cualquiera caso la altura máxima libre de la planta de sótano será de 4,50 metros.

Artículo 100.- **Planta primera y siguientes**

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima dependerá de cada tipología y uso. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima será la establecida en cada tipología y uso.

Artículo 101.- **Construcciones auxiliares**

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta y computan a efectos de ocupación y retranqueos.

Artículo 102.- **Tipos de edificaciones admisibles en Edificación Abierta Residencial Unifamiliar.**

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Abierta Residencial Unifamiliar, se distinguen los siguientes subtipos:

1. Abierta Residencial Unifamiliar (EARU): es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se admiten dos viviendas adosadas en la misma parcela mínima de 300 m² siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de los parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.
2. Residencial Unifamiliar Agrupada (EARUa): es un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas en una misma parcela a través de un proyecto único que comparten jardines, retranqueos y accesos. Esta variante de la tipología se puede aplicar en las parcelas que tengan asignados el tipo Edificación Abierta Residencial Unifamiliar en los planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 103.- **Condiciones específicas de la Edificación Abierta Residencial Unifamiliar Agrupada**

1. Podrán utilizarse como alternativa a lo especificado en los planos de ordenación pormenorizada solo en los tipos de abierta residencial unifamiliar respetando la condición de que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entero, no admitiéndose redondeos, entre la superficie total y la superficie de 150 m². Esta opción sólo se podrá aplicar a parcelas de más de 600 m² de superficie.
2. La distancia entre dos módulos edificatorios no podrá ser menor de cinco (5,00) metros.

3. Las viviendas agrupadas siempre deben formar módulos de dos viviendas o en su caso hasta un máximo de cuatro viviendas con fachadas inferiores a 30 metros de longitud, respetando además las separaciones entre módulos del apartado anterior.
4. Las edificaciones quedarán retranqueadas como mínimo 3,00 metros de sus linderos frontales, laterales y del posterior.

Artículo 104.-

Condiciones específicas de la Edificación Abierta Singular (ES)

1. Los usos admitidos en esta tipología serán el residencial (ESR), terciario (ERT) y turístico (ESTU), en su caso. Pudiendo optar por uno de ellos como principal y el otro como complementario, excepto el turístico que será exclusivo.
2. La altura se medirá sobre la parcela final una vez adaptada a la urbanización y podrá descomponerse en varias formas de medir la altura: tanto respecto de la vía urbanizada como respecto de la parcela adaptada por la realización de muros de contención o por una edificación que actúe de zócalo, siempre que se representen las diferentes alturas de manera gráfica en los planos de la ordenación pormenorizada.

CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION MIXTA (EMR).

Artículo 105.-

Normativa de Aplicación

En la tipología de edificación mixta, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Edificación Abierta, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de la Edificación Cerrada. Igualmente se aplicará la tipología de edificación cerrada para aquellos tramos de vías o calles ya consolidadas con edificación cerrada cuando los espacios no construidos entre ellos sean no mayores de 30 metros. Será de aplicación subsidiaria en los asentamiento rurales en aquellas edificaciones identificadas fuera del núcleo principal delimitado pero integradas en el mismo dentro del ámbito de 200 metros para aquellas cuestiones de interpretación ya que estas edificaciones deben mantener y conservar la edificación existente y solo se admite su ampliación en el caso justificado de la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Artículo 106.-

Parcela Mínima

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada de 6 m y una superficie superior a 140 m² en el caso de que se aplique la consideración de abierta y si se aplica la condición de cerrada será de 70 m².
2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad, remitiéndose el resto de las condiciones a la tipología de edificación cerrada.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que las personas propietarias utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.

Artículo 107.-

Alineaciones

Las alineaciones de las parcelas son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o bien se determinan en los instrumentos de ordenación incorporada o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 108.-

Retranqueos de la Edificación

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, la dimensión determinada en los citados planos, con un mínimo de 2 metros.
2. Para aquellas parcelas que sean colindantes con edificaciones alineadas a vía se podrá situar la edificación en la alineación exterior o bien retranquearse con respecto a la misma resolviendo el encuentro entre ambas de tal manera que no queden medianeras al descubierto.
3. La edificación se retranqueará como mínimo 2,00 metros de todos sus linderos, incluido el frontal a la vía y 2,00 metros del posterior, salvo en los casos en que se produzca el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a 1 planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes.
4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior o fondo máximo, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 2,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.

5. Podrán disponerse dos viviendas en la misma parcela: adosadas o en dos plantas, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de los parámetros, disponiendo cada vivienda de jardín frontal, lateral y trasero o como zona común si es en tipología de edificio con viviendas agrupadas o colectivas.
6. El espacio no edificado existente entre la edificación y la alineación exterior de la parcela sólo podrá destinarse al uso de jardín y deberá contar con cerramiento en dicha alineación exterior.

Artículo 109.- Fondo Edificable

De no estar reflejada la alineación interior en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, el fondo máximo de la edificación no podrá ser en ningún caso superior a 20,00 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela, ni podrá superar la distancia que resulte de la regulación sobre retranqueos que sea aplicable.

Artículo 110.- Ocupación Máxima

La ocupación máxima es del 80 % para las parcelas aisladas y podrá llegar hasta el 100% cuando existan las medianeras en los laterales y el espacio entre ellas tenga una longitud máxima frontal de 30 metros.

Artículo 111.- Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máxima total es de 0,40 m²c/m² por cada planta admitida, salvo en el caso de aplicación de la edificación cerrada que será de 1,00 m²c/m²s por cada planta admitida.
2. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a las dotaciones y equipamientos públicos que tendrán sus determinaciones libres.
3. En el caso de que esta tipología se materialice en un asentamiento rural la superficie máxima edificable es de 300 m²c, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial.

Artículo 112.- Altura Máxima

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,00 metros y dos plantas de altura. En caso de cubierta inclinada la cumbrera no podrá superar la altura de 8,50 metros y un ángulo máximo de 30 grados medido respecto del plano horizontal de la última planta.

Artículo 113.- Sótanos

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

Artículo 114.- Construcciones Auxiliares

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

CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGRARIAS.

Artículo 115.- Consideraciones Generales

Son las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria y además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 116.- Tipos y Obras Permitidas

1. Casetas para almacenamiento de productos y aperos de labranza:

La parcela mínima destinada a la superficie agrícola útil y la superficie construida máxima se establecen según el siguiente cuadro con una altura libre interior máxima de 3,00 metros.

Se dispondrá en la zona de menor valor agrícola de la parcela y deberá estar enterrado integrado en el bancal y deberá estar forrado de piedra para mimetizarse con el resto del muro existente. Si no existe muro de piedra o bancal deberá estar adosado al lindero y forrado con piedra del lugar o similar, con la cubierta plana tratada con elementos vegetales o cubierta de teja.

Superficie agrícola útil (m2)	Superficie máxima construida (m2c)
2.000 - 2.500	7,50
2.501 - 3.500	12,50
3.501 - 5.000	16,00
5.001 - 10.000	21,00
10.001 - 15.000	26,00
Mayor de 15.001	36,00

2. Invernaderos o protección de cultivos:

Se admiten con carácter general en las ARH del PIOT de Protección Económica 1 y 3, es decir, en SRPA_I situados al norte de la carretera de la Cruz Santa y al lado norte de la carretera de Icod el Alto, entre las citadas vías y el límite de la costa.

3. Estanques y depósitos de agua:

La parcela mínima será de 2.000 m² con una superficie de lámina de agua máxima del 5 % de la superficie de parcela agraria útil y deberá estar enterrado preferentemente o sobresalir como máximo 3,00 metros en cuyo caso deberán estar forrados en piedra o mimetizarse con el resto del paisaje con la implantación de vegetación.

4. Industrias de transformación de productos obtenidos en la zona:

La Parcela mínima agraria útil y vinculada será de 5.000 m², serán de una sola planta con 4,00 metros de altura máxima en alero y 5,00 metros en cumbrera desde el nivel de suelo. Deberán retranquearse 5 metros de todos los linderos y un máximo de 10 metros a la vía o camino que le da acceso. La cubierta será en teja cerámica. La superficie edificable máxima será de 0,20 m²c/m²s. Para los referidos a la producción agrícola será condición indispensable estar vinculados a una finca o parcela en explotación. Se admitirán alturas mayores de acuerdo a la justificación en función de la actividad que vaya a desarrollar.

5. Establos o edificaciones ganaderas complementarias a la actividad agrícola, o especializadas: se admiten en suelo rústico de protección agraria en función de su intensidad de acuerdo con las condiciones establecidas en relación a la ordenación de la actividad ganadera.

6. Bodegas artesanales:

Se admiten en todas las zonas donde exista cultivo de viña, o fuera de éstas, si existe vinculación a una explotación vitivinícola, con las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de las mismas será de 25 m2 con un máximo de 100 m2. En cualquier caso, deberá quedar justificada la proporcionalidad entre la superficie de cultivo vinculada y la superficie de la edificación, pudiendo aumentar la superficie máxima hasta 200 m2
- Por las especiales condiciones paisajísticas de los paisajes de viña, las bodegas artesanales, cuando se construyan en los mismos, se dispondrán preferentemente integradas en los bancales de viña o en las zonas de menor aptitud para el cultivo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que disponga de una cubierta de tejas a dos o más aguas y el acabado exterior sea en piedra del lugar o en su caso enfoscadas y pintadas en colores naturales.
 - Las alturas máximas serán de 3,50 metros de suelo a techo o arranque interior de la cubierta, salvo que por el procesado de la uva se justifique la necesidad de alturas mayores.
- La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones.

- d) No se admitirán bodegas artesanales en fincas con superficie vinculada inferior a 1.000 m² estén, o no, en zonas de cultivo.
- e) Se admite el uso complementario de una superficie útil no superior al 50% de la total, destinado a exposición, venta y degustación de los productos elaborados.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE ESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 117.-

Consideraciones Generales

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

Artículo 118.-

Parcela Mínima y retranqueos

1. Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², y estar ubicada en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) o en suelo urbano señalado específicamente en los planos de ordenación pormenorizada. Se podrá disponer también en el suelo urbanizable no ordenado (SUNOR), como aprovechamiento lucrativo, cuando así lo disponga el plan parcial que desarrolle el sector. También se admite en suelo calificado como industrial en cualquiera de sus tipologías.
2. Los retranqueos serán de 5,00 metros a viario y se admite el adosamiento a los linderos laterales.

Artículo 119.-

Edificabilidad y ocupación

1. El coeficiente de edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s. En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustibles ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles o similares.
2. La ocupación máxima será del 40% sobre la parcela neta y no computará como ocupación la superficie de las pérgolas y áreas cubiertas para el suministro de combustible.

Artículo 120.- Altura Máxima

1. La altura máxima de las edificaciones, pérgolas o instalaciones será de 7,5 metros y 2 plantas de altura, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación.
2. No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor de 3,00 metros respecto del terreno natural, tanto por arriba como por abajo.

CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Artículo 121.- Condiciones Generales

1. Son las edificaciones e instalaciones complementarias de dotaciones iniciativa pública y de equipamientos privados, así como las correspondientes a los usos y servicios públicos a cargo de la Administración Pública y no incluidos como Sistema General.
2. Deberán cumplir las determinaciones establecidas en estas Normas además de las especificadas en la legislación sectorial vigente que corresponda.
3. Se establecen dos tipologías de edificación según lo indicado en los planos de Ordenación Pormenorizada: Abierta y Cerrada, según la tipología dominante en la manzana o manzanas colindantes, salvo cuando el entorno esté consolidado con edificaciones unifamiliares residenciales o industrial, en cuyo caso será de aplicación la tipología de edificación abierta sin limitación de alturas ni de parcela mínima. En el caso de los asentamientos rurales serán de aplicación las condiciones de la tipología de edificación mixta.
4. En el caso de las parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, identificadas como SRPIE-Esp se admiten las edificaciones destinadas a equipamientos de acuerdo con la legislación vigente, públicos y privados, con las determinaciones de aprovechamiento que se definen en los artículos siguientes y con detalle en cada una de las fichas específicas para cada caso.

Artículo 122.- Parcela Mínima

No se establece parcela mínima en razón del interés general que conllevan las iniciativas públicas y los usos específicos de actividad pública de los equipamientos privados. En el caso de las parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, identificadas como SRPIE-Esp la parcela de referencia

será la delimitada en los planos de ordenación pormenorizada, salvo lo especificado para cada caso en concreto en la ficha correspondiente del fichero de gestión urbanística.

Artículo 123.- Retranqueos

1. En el caso de la Edificación Abierta se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y tres metros a vía o calle.
2. En el caso de Edificación Cerrada se podrá definir un jardín delantero directamente por el proyecto de ejecución de tal manera que facilite la accesibilidad al edificio público y siempre que se resuelvan las posibles medianeras vistas.
3. En el caso de las parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, identificadas como SRPIE-Esp los retranqueos mínimos a linderos será de 5 metros para las nuevas edificaciones, admitiéndose el adosamiento a lindero en el caso de que ya existan edificaciones en esos linderos.

Artículo 124.- Edificabilidad y ocupación

1. Para Edificación Abierta la edificabilidad máxima será de 0,40 m²c/m²s por cada planta y la ocupación máxima del 60%.
2. Para edificación Cerrada la edificabilidad máxima será de 1,00 m²c/m²s por cada planta y la ocupación máxima del 100%.
3. Para el caso de las parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, identificadas como SRPIE-Esp, la edificabilidad máxima será la establecida en cada una de las fichas.

Artículo 125.- Altura

1. La altura máxima será la siguiente en función del número de plantas, tanto en edificación abierta como cerrada, admitiéndose en el caso de los asentamientos rurales la edificación mixta con solo dos plantas de altura como máximo:
 - Una planta y/o 4,50 metros.
 - Dos plantas y/o 8,50 metros.
 - Tres plantas y/o 12,50 metros.
 - Cuatro plantas y/o 16,50 metros.
2. La altura máxima para el caso de las parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, identificadas como SRPIE-Esp, será como máximo de dos plantas referidas en cualquier punto de las fachadas respecto del nivel de la parcela circundante, salvo lo especificado en cada ficha para cada caso concreto.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 126.-

Ordenación y Regulación de los Usos

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

Artículo 127.-

Aplicación de la Regulación de los Usos

1. Para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.
2. En los ámbitos de Ordenación Incorporada serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento incorporado. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esas Normas.
3. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
4. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle.

Artículo 128.- **Clasificación Sistemática de los Usos**

Se clasifican los usos en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Las nueve clases que conforman la distribución básica de los usos son los siguientes:

- Usos medioambientales
- Usos recreativos
- Usos dotacionales y equipamientos
- Usos de infraestructuras
- Usos primarios
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos turísticos
- Usos residenciales

A partir de dicha clasificación se establece una división en categorías; cada clase de usos se subdivide en categorías más especificadas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio la relevancia o singularidad de la actividad o sus intervenciones asociadas.

Artículo 129.- **Usos complementarios**

1. Además de los usos generales y de sus categorías existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos.
2. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Artículo 130.- **Clasificación de los Usos**

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

CLASE DE USO	CATEGORÍA
Residencial	Unifamiliar Colectivo Rural
Turístico	Establecimientos turísticos convencionales Establecimientos de Turismo Rural Campamentos de Turismo
Terciario	Oficinas Comercial Hostelería
Industrial	Industria primaria Industria pesada Industria ligera Talleres industriales y almacenes Talleres artesanales o domésticos
Primario	Forestal Agrícola Ganadero Marino
Dotaciones y Equipamientos	Docente Sanitario Social Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y seguridad Cementerio Religioso Otros equipamientos Espacios libres públicos
Infraestructuras	Hidráulica Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Tratamiento de residuos Varias

Recreativos	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Medioambientales	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental

Artículo 131.-

Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no definidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a las mismas. Además, se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Se consideran usos compatibles aquellos que pueden sustituir al uso principal establecido por la ordenación urbanística y usos complementarios a aquellos que se realizan al mismo tiempo que el principal, pero utilizan menos del 50% de la superficie construida total del inmueble donde se radica el uso principal.
4. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir condiciones que sean de aplicación en cada caso.
5. Los usos dotacionales y de infraestructuras públicas se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia, podrán estar incluidos como Sistemas Generales, Territoriales o Municipales.
6. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial urbanística y el planeamiento insular.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 132.-

Definición del Uso Residencial

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

Artículo 133.-

Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos específicos del segundo nivel, en las siguientes categorías y tipologías:

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que comparten espacios de uso común. Se desarrollan en la tipología de Edificación Cerrada Residencial Unifamiliar (ECRU) y en Edificación Abierta Residencial Unifamiliar (EARU), así como en la Edificación Mixta (EMR).

Colectiva: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes. Se desarrolla en las tipologías de Edificación Cerrada, Abierta y Mixta (ECRC, EARC, EMR).

Rural: Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en los Asentamientos Rurales en la tipología de Edificación Mixta (EMR).

Artículo 134.-

El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial

El uso residencial está referido como categoría pormenorizada del tercer nivel a viviendas de protección oficial (VP), pudiendo calificarse expresamente desde el planeamiento de desarrollo que las viviendas de una determinada parcela se tengan que sujetar obligatoriamente a algún régimen de protección público. En la ficha de ordenación correspondiente a determinados sectores de suelo urbanizable residencial y a determinadas unidades de actuación, se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo y/o un máximo obligatorio de viviendas sujetas a esta condición.

Artículo 135.-

Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial

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

Artículo 136.-

Usos compatibles y complementarios con el Residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y -en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso Residencial Unifamiliar, sólo se admiten como complementarios los siguientes usos:
 - Despacho profesional anexo a la vivienda de la persona titular.
 - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
 - Pequeño comercio que no ocupe más del 70% de la planta baja y del sótano solo en edificación cerrada unifamiliar pero no en abierta unifamiliar.
 - Dotaciones Públicas cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
 - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano y en la planta de cubierta si las condiciones topográficas de la parcela lo permiten por acceder desde la calle de arriba de una parcela ladera abajo, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas, pero solo vinculado al uso residencial unifamiliar como su propio trastero o almacenamiento, pero no relacionado con actividades ajenas al uso de vivienda unifamiliar.
3. Con la categoría de Uso Residencial en los asentamientos rurales, se admiten como complementarios los usos reseñados en el número anterior, y, además los siguientes siempre y cuando sean preexistentes o vinculados a las actividades agrarias:
 - Turismo Rural, en los asentamientos rurales siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.

- Comercial, en las categorías de puestos de venta, pequeño comercio y local comercial mediano solo en planta baja.
 - Hostelería, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, con las limitaciones y condiciones que establecen estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que la desarrolle.
4. En la categoría específica de Residencial Colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos:
- Turismo en categoría hotelera.
 - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.
 - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas como complementario.
 - Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Edificación Abierta y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada.
 - Todos los comerciales, pero las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en la planta sótano, baja y primer superior de la tipología de Edificación Cerrada y Abierta.
 - Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipologías de Edificación Cerrada y Abierta, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
 - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano y en la planta de cubierta si las condiciones topográficas de la parcela lo permiten por acceder desde la calle de arriba de una parcela ladera abajo, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
 - Los usos de equipamientos y dotaciones podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en la edificación Abierta.
5. La complementariedad del uso de Hostelería con el Residencial estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Esta Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzca o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.
6. Hasta que no se redacte la ordenanza del apartado anterior los usos terciarios de pequeña escala (puesto de venta, pequeño comercio, bares, cafeterías y restaurantes, así como despachos profesionales) se admitirán como compatibles con el uso de residencial colectiva abierta, cerrada, singular y mixta. Y en el caso del uso residencial unifamiliar solo se admitirá en el caso de la tipología de edificación cerrada y en los asentamientos rurales en cualquier tipología.

Artículo 137.-

Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial

En las situaciones ya existentes de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial en áreas existentes en las que la actividad turística se ha desarrollado de forma importante aunque no predominante, se establece de forma individualizada para el caso de los hoteles ya existentes, sin perjuicio de la aplicación -en su caso- de las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente.

Artículo 138.-

Compatibilidad del Uso Residencial con los usos dotacionales o de equipamiento

El uso dotacional o de equipamiento es compatible con el uso residencial de una parcela o de un edificio cuando se implante o sustituya sobre la totalidad de un edificio o una parcela, pero deberá realizarse una modificación de la ordenación pormenorizada que habilite el citado cambio de uso.

CAPITULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 139.-

Definición del Uso Turístico

1. Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los servicios de alojamiento turístico ofrecen de forma habitual a dichos visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, espacios adecuados para alojarse. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.

- Establecimientos turísticos convencionales
- Establecimientos de Turismo Rural
- Campamentos de Turismo

Artículo 140.-

Categorías Específicas del Uso Turístico

1. Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos siguientes categorías según sus características y calificación oficial:

- Hotel: establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.
 - Hotel urbano: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
 - Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya.
 - Establecimiento extrahotelero: el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.
 - Apartamento: el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Villa: el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Casa Emblemática: el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
2. Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza se dividen en las siguientes categorías:
- Hotel Rural: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya.
 - Casa Rural: el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
3. Se considerarán incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, y, en su caso, en albergues desmontables, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.

Artículo 141.-

Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, el Decreto 142/2010 sobre el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y el Decreto 10/2001 de estándares turísticos, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por este Plan General.
2. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculado a actividades propias del suelo rústico, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística. Los establecimientos de turismo especializado no se admiten en categorías de suelo rústico de protección ambiental.
3. El tratamiento diferenciado que necesariamente deben tener las áreas o sectores ordenados con uso característico turístico o residencial-turístico, ya existente en el término municipal, supone la conveniencia de señalar las instrucciones precisas para la ordenación que se formule. Tales condiciones o instrucciones particulares se contienen en las fichas respectivas de cada área o sector, o bien en los criterios y directrices recogidos en la Memoria de Ordenación.

Artículo 142.-

Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementan las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas y la propia normativa sectorial en Turismo.
3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en suelo rústico y en los asentamientos rurales, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 143.-

Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Especializado de Naturaleza.

1. Los establecimientos turísticos de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como de protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por

ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.

2. Sólo se admitirá la implantación de hoteles de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.
3. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre la persona promotora y la Administración donde se fijará la contribución de aquél a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de las infraestructuras de servicios necesarios correrán a cargo de la promoción.
4. Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista.

Artículo 144.-

Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico.

1. En los Planos Ordenación pormenorizada y respecto a los ámbitos que ordenan, se determina para cada parcela o manzana el uso principal.
2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas. Sólo se admiten las pensiones ya existentes.
3. El hotel de ciudad se admite en el casco urbano de Los Realejos y en Toscal-Longuera.

Artículo 145.-

Usos complementarios con el Turístico

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determine expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior o en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Los usos comerciales y de hostelería se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.
3. El uso de oficina sólo es complementario en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.

4. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas -admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
5. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes.
6. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo rural o especializado; así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en estas Normas.
7. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Artículo 146.-

Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos

Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen.

Artículo 147.-

Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas, y con la normativa sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así se determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación.

Artículo 148.-

Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Especializado

1. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT, sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.
2. Los proyectos de turismo especializado, además de las condiciones generales de los establecimientos turísticos y de las especificadas cuando se desarrollen como actuaciones singulares en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes determinaciones, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial turística y las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas.
3. Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación o Proyecto de Actuación Territorial.
4. Los refugios -salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes- no podrán tener superficie edificada mayor de 100 m² en una sola planta de altura.
5. Las condiciones y parámetros para la ordenación de los productos turísticos de naturaleza serán establecidos por el correspondiente instrumento en virtud del cual se autoricen. Asimismo, los requisitos de servicios, infraestructuras y otras condiciones que haya que cumplir un establecimiento turístico de naturaleza serán los que, para cada nivel de calidad, fije la normativa sectorial correspondiente, siendo de aplicación en cualquier caso las determinaciones contenidas en estas Normas.

CAPITULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 149.-

Definición de Uso Terciario

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

- Comercial
- Hostelería
- Oficina

Artículo 150.-

Categorías Específicas del Uso Terciario

1. A la categoría de comercio se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al por menor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos ; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc.). Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50 % de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general. Se establece la pormenorización de 3º grado siguiente:

- Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m2) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Local comercial pequeño o pequeño comercio: local situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m2.
- Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m2.
- Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m2.
- Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y /o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos al 70 % de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 500 m2.
- Galería comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m2.
- Almacén comercial no especializado: establecimiento de venta detallista que se conforma como una única edificación, en el que se ofrece un surtido amplio de productos sin predominio de los alimentarios presentados en secciones múltiples, y cuya superficie de venta total es superior a 2.500 m2.
- Gran comercio especializado: establecimiento independiente, conformado como un edificio único, especializado en un determinado tipo de oferta comercial con superficie de venta es superior a 2.500 m2. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.
- Gran centro comercial: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, cuya superficie de venta total (suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m2.

2. A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.
 - Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
 - Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
 - Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
 - Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
3. A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:
 - Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda de la persona titular y no supera los límites dimensionales que se establecieran. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².
 - Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².
 - Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separado funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y / o locales de oficinas.
 - Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de estas características.

Artículo 151.-

Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios

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

Artículo 152.-

Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería

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

Artículo 153.-

Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería

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

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

CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 154.-

Definición de Uso Industrial

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

Artículo 155.-

Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial

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

1. Tipos Industriales.

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

- Tipo 1º. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:
 - Superficie máxima: 100 m2.

- Nivel máximo ruido: 35 DB.
- tipo 2º.
 - Superficie máxima: 400 m2.
 - Nivel máximo ruido: 45 DB.
- tipo 3º.
 - Superficie máxima: 600 m2.
 - Nivel máximo ruido: 55 DB.
- tipo 4º.
 - Superficie máxima: sin limitación.
 - Nivel máximo ruido: 70 DB.

2. Situaciones

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

Las situaciones serán las siguientes:

- SITUACION 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.
 - SITUACION 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.
 - SITUACION 3ª.-En edificios exclusivos para una industria.
 - SITUACION 4ª.-En todas las áreas industriales.
 - SITUACION 5ª.-Aislada en suelo rústico.
 - SITUACION 6ª.-Anejas a vivienda rural familiar.
- a) A los efectos de clasificación por 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. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.
 - b) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques de pan, autoservicios), si los niveles de ruido de las maquinarias instaladas superan los límites establecidos, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso, (entre 0.6 y 0.9), determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de los parámetros establecidos.
 - c) Los niveles de ruido establecidos para las distintas categorías se medirán en los colindantes en caso de medianerías o plantas superiores y en el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico. En caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 db.
 - d) Se considerará como exterior, cualquier punto ubicado a 1 mts. de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintas personas propietarias, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de múltiples fuentes de una sola persona propietaria, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad que considere adecuado a las circunstancias.

Artículo 156.-

Categorías Específicas del Uso Industrial

1. *Industria primaria:* cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas elaboración de vino, etc.).

Según su especificidad y dedicación, se estará a las determinaciones de cada nivel y sin más limitaciones en las superficies mínimas, que las derivadas de las condiciones específicas de la categoría de suelo en que se encuentren ubicadas.
2. *Industria pesada:* cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesadas y/o agentes u acciones contaminantes.
Tipo 4º y solamente en la situación 4ª.
3. *Industria ligera:* cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.
Tipo 3º y se admiten en las situaciones 3ª y 4ª, con la salvedad de que, en la situación 3ª, no pueden localizarse en manzanas donde se ubiquen edificios de usos docente y sanitario-asistencial, ni tener sus accesos, en dicha situación, enfrente de la fachada principal de edificios con los usos anteriores.
4. *Talleres industriales y almacenes:* cuando la actividad se refiere a la reparación o almacenamiento de bienes y productos.
Tipo 2º y se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª con la salvedad de que en las situaciones 2ª y 3ª no pueden localizarse en parcelas colindantes o tener sus accesos enfrente de la fachada principal de edificios de usos docente y sanitario-asistencial.
5. *Talleres artesanales o domésticos:* cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.
Tipo 1º y 2º y se admiten en todas las situaciones.
6. *Tratamiento de residuos:* cuando la actividad se refiere al tratamiento de residuos de construcción, chatarra en general y vehículos fuera de uso.
Tipo 4º y solo se admiten en la situación 4ª.

Artículo 157.-

Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles y cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial, según los planos de ordenación pormenorizada.

3. Las industrias primarias se admiten en áreas de suelo urbano, cuando se permitan expresamente, en el suelo rústico agrícola de acuerdo a estas Normas, y en sectores de suelo industrial cuyo planeamiento de desarrollo lo prevea.
4. Las industrias ligeras sólo se admiten en el interior de las áreas urbanas y sectores industriales, en las condiciones contempladas en estas Normas.
5. Los Talleres industriales, almacenes y los Talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los supuestos contemplados expresamente, debiendo cumplir con el establecido en estas Normas, así como en las disposiciones de este título en relación a los usos con los que se consideran compatibles.

Artículo 158.- **Compatibilidad del Uso Industrial**

Se consideran compatibles con el uso industrial, el terciario en todas sus categorías, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y en su caso al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.

Artículo 159.- **Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos**

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

Artículo 160.- **Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes**

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

4. Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable.

Artículo 161.-

Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles

1. Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en la que esté incluida, cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.
 - b. Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de taller.
 - c. Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse esta actividad en el interior de los talleres.
 - d. No podrán situarse en los recintos de los conjuntos históricos ni en zonas con tipología de Edificación Abierta Residencial Colectiva o Unifamiliar.
2. El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace habrá de emplazarse en áreas industriales.

CAPITULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 162.-

Definición de Usos Primarios

1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.
2. Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.
3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 163.-

Categorías Específicas de los Usos Primarios

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

1. Forestales: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas, consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.
2. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.
3. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo, para el aprovechamiento de sus productos. No se incluyen en este uso en cuanto a lo referido a otros fines, como es el caso del ocio, la compañía humana y la vigilancia.
4. Extractivos: Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.
5. Marinos: Se incluyen en la categoría específica de usos marinos las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. El uso marino contemplado en categoría pormenorizada es el de las actividades acuícolas, distinguiendo entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

Artículo 164.-

Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola

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

- Agricultura tradicional:
Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del suelo rústico Agrícola Tradicional.

Las transformaciones existentes en el terreno pueden ser las que tradicionalmente se han realizado en las Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de caminos, instalaciones o edificaciones existentes.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones y edificios, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Título Cuarto.

Se corresponde con la subcategoría de suelo rústico de protección agraria tradicional (SRPAG_T).

- **Agricultura intensiva:**

Es el ejercicio de la actividad agrícola de manera intensiva en terrenos con la adecuada capacidad edáfica y agrológica, en los que su situación y buena accesibilidad permiten un uso intensivo de la producción agraria.

Las transformaciones en el terreno permitidas en esta categoría incluyen los nuevos bancales, roturación del terreno y su vallado con las condiciones generales de las intervenciones en suelo agrícola de estas normas.

Se admite la implantación de las infraestructuras necesarias para el uso intensivo: riego, accesos rodados, estanques, invernaderos y otras instalaciones agrarias como cuartos de aperos y almacenes agrícolas.

Se corresponde con la subcategoría de suelo rústico de protección agraria intensiva (SRPAG_I).

Artículo 165.-

Categorías Pormenorizadas y Condiciones de Uso Ganadero

1. Se establece la siguiente clasificación de las explotaciones:

a) Explotaciones para autoabastecimiento.

Son aquellas cuyo destino de la producción o de los bienes tienen como fin natural el abastecer las necesidades de la persona titular y su familia. Serán consideradas explotaciones para autoconsumo aquellas cuyo número de animales, contabilizado en UGM, sea igual o inferior a 1.

b) Explotaciones Tipo I o Complementarias.

Son aquellas que no constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios suficientes para el sustento de la persona titular, entendiéndose por tanto como un complemento de la renta de aquellas personas vinculadas con este tipo de explotación. Serán clasificadas como explotaciones ganaderas Tipo I o complementarias aquellas cuyo número de animales, contabilizado en UGM, se encuentre entre los valores 1 y 2,5.

c) Explotaciones Tipo II o Profesionales A.

Son aquellas que constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios suficientes para el sustento de la persona titular. Serán consideradas explotaciones Tipo II o Profesionales A aquellas cuyo número de animales, determinado en UGM, se encuentre entre los valores 25 y 70.

d) Explotaciones Tipo III o Profesionales B.

Son aquellas explotaciones que necesitan un mayor número de mano de obra, generalmente contratada, para poder efectuar correctamente todas las tareas propias de la actividad. Serán consideradas explotaciones Tipo III o Profesionales B aquellas cuyo número de animales, contabilizado en UGM, se encuentre entre los valores 70 y 200.

e) Explotaciones Tipo IV o Industriales.

Son explotaciones con una vocación similar a las Explotaciones Tipo III, pero que cuentan con un mayor número de animales, por lo que requieren de la incorporación de mano de obra especializada y si cabe, una gestión técnica y económica más exhaustiva. Serán consideradas explotaciones Tipo IV o industriales aquellas cuyo número de animales, contabilizado en UGM, supere los valores mínimos de 200.

f) Explotaciones de Selección.

Son aquellas explotaciones ganaderas donde el destino de la producción se centra en la generación de reproductores de razas puras o híbridas, para suministro a otras explotaciones, de cualquiera de las especies de producción o generación de bienes. El tamaño mínimo será superior a las 5 UGM y el máximo de 500 UGM.

2. La inclusión de una explotación ganadera en cualquiera de los tipos de explotación ganadera establecidos en el apartado anterior se realizará en función del número de animales totales que alberga, contabilizados en Unidad de Ganado Mayor (UGM). La equivalencia entre las distintas especies y/o estados productivos es la siguiente:

ANIMAL (ESTADO PRODUCTIVO)	UGM	Nº ANIMALES POR UGM
Bovino (< 12 meses)	0,36	2,78
Bovino (12-24 meses)	0,73	1,37
Bovino Leche (> 24 meses)	1,00	1,00
Bovino carne (> 24 meses)	0,83	1,20
Ovino (Corderos)	0,05	20,00
Ovino (Reproductores)	0,17	5,88
Caprino (Baifos)	0,05	20,00
Caprino (Reproductores)	0,15	6,67
Solípedos hasta 36 meses	0,59	1,7
Solípedos Adultos	1,00	1,0
Ponis	0,50	2,0
Coneja ciclo cerrado	0,066	15,00

ANIMAL (ESTADO PRODUCTIVO)	UGM	Nº ANIMALES POR UGM
Camélidos	1,00	1,00
Colmenas	0,15	6,67
Peletería	0,005	200,00
Cerda (ciclo cerrado estabulado)	0,96	1,04
Cerda (ciclo cerrado extensivo)	1,00	1,00
Cerda adulta	0,20	5,00
Cerda con lechones hasta 12 kg	0,25	4,00
Cerdas con lechones hasta 20 kg	0,30	3,33
Cerda reposición	0,14	7,14
Lechones de 6 a 20 kg	0,02	50,00
Cerdos de 20 a 50 kg	0,10	10,00
Cerdos de 50 a 100 kg	0,14	7,10

ANIMAL (ESTADO PRODUCTIVO)	UGM	Nº ANIMALES POR UGM
Cunícola reproductores	0,010	100,00
Cunícola cebo	0,005	200,00
Avícola ponedoras	0,01	100,00
Avícola cebo	0,005	200,00
Avestruces reproductores	0,10	10,00
Avestruces cebo	0,10	10,00

ANIMAL (ESTADO PRODUCTIVO)	UGM	Nº ANIMALES POR UGM
Cerdos de 20 a 100 kg	0,12	8,30
Verracos	0,30	3,30

3. El número de UGM para cada categoría es el que se recoge en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIONES	NÚMERO DE UNIDADES DE GANADO MAYOR ADMITIDO (Nadm)
Explotaciones para Autoabastecimiento	$Nadm \leq 1$
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	$1 < Nadm \leq 25$
Tipo II (Explotaciones Profesionales A)	$25 < Nadm \leq 70$
Tipo III (Explotaciones Profesionales B)	$70 < Nadm \leq 200$
Tipo IV (Explotaciones Industriales)	$Nadm > 200$
Explotaciones de Selección	(1)

(1) Las explotaciones de selección serán a los efectos de la presente normativa, equivalentes a los otros tipos de ganadería atendiendo al número de UGM que posean.

4. Se establecen seis áreas de regulación ganadera en el municipio de Los Realejos: LR1, LR2, LR3, LR4, LR5 y LR6

4.1 Áreas de Regulación Ganadera 1 (LR1).

Las LR1 se establecen como zonas aptas para el desarrollo de una actividad pecuaria de cierta intensidad, basada en Explotaciones del Tipo III o Profesionales B.

Se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas:

- Tipo III o Profesionales B, con carácter preferente.
- Tipo II o Profesionales A, con carácter secundario.
- Tipo I o Complementarias, con carácter secundario. Este tipo de explotación ganadera no se admite en aquellas zonas que se incluyan en alguno de los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el PIOT.

A las explotaciones ganaderas existentes en situación de fuera de ordenación de cualquier tipo emplazadas en las LR1, se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

4.2 Áreas de Regulación Ganadera 2 (LR2).

Las LR2 se establecen como zonas aptas para el desarrollo de una actividad pecuaria de menor intensidad, basada en Explotaciones del Tipo II o Profesionales A para las especies bovina, caprina, ovina, avícolas y cunícola, restringiéndose a Explotaciones Tipo I o Complementarias, en el caso de explotaciones destinadas a porcino.

Se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas:

- Tipo II o Profesionales A (a excepción de las destinadas a porcino), con carácter preferente.
- Tipo I o Complementarias, con carácter secundario. Este tipo de explotación ganadera no se admite en aquellas zonas que se incluyan en alguno de los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el PIOT.

Para aquellos terrenos incluidos en Ámbito de Referencia Turístico definido por el PIOT no se admite la implantación de nuevas explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

4.3 Áreas de Regulación Ganadera 3 (LR3).

Las LR3 se establecen como zonas aptas para el desarrollo de una actividad pecuaria de menor intensidad, basada en Explotaciones del Tipo I o Complementarias destinadas a vacuno, caprino, ovino, avícola y cunícola.

Se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas:

- Tipo I o Complementarias, con carácter preferente, a excepción de las destinadas a porcino.

Las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

4.4 Áreas de Regulación Ganadera 4 (LR4).

Las LR4 se establecen como zonas aptas para el aprovechamiento ganadero extensivo y apícola, habida cuenta que son zonas que tradicionalmente han albergado ambos usos. En dichos sectores se podrá continuar con la actividad pecuaria extensiva siempre y cuando no suponga una afección a aquellos ámbitos insulares donde se esté realizando, o se prevea realizar, acciones de consolidación de la masa forestal.

No se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

4.5 Áreas de Regulación Ganadera 5 (LR5).

Se admite el aprovechamiento apícola de la flora emplazada dentro de estas áreas.

Las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

4.6 Áreas de Regulación Ganadera 6 (LR6).

Las LR6 se establecen como zonas no aptas para la instalación de nuevas explotaciones ganaderas. Salvo en aquellos ámbitos de ordenación remitida, no se admite la ganadería extensiva.

Las explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación se les aplicarán lo dispuesto en la Disposición Final Tercera de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

Artículo 166.-

Condiciones mínimas exigibles a las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones pecuarias orientadas a la cría y producción de especies que dispongan de una normativa específica que regule las condiciones mínimas de los alojamientos e instalaciones ganaderas se ajustarán, en cualquier caso, a lo dispuesto en dicha normativa.

1. Las explotaciones ganaderas deberán contar con los elementos precisos para proporcionar a los animales unas condiciones de alojamiento adecuadas, propiciando el correcto crecimiento y/o desarrollo de los mismos.
2. Los sistemas de producción empleados deberán evitar que se les cause daño o crueldad innecesaria a los animales, debiéndose adoptar aquellos sistemas que no causen en el ganado estrés inducido y permanente.
3. Dadas las particularidades de la producción intensiva de animales las explotaciones ganaderas deberán estar perfectamente adecuadas al número de animales y el sistema de explotación elegido. Los sistemas de producción propuestos para cada explotación deberán estar recogidos por la normativa específica de cada especie, y, en cualquier caso, deberán cumplir con las condiciones mínimas de protección de los animales en las explotaciones ganaderas que establezca la normativa sectorial vigente.
4. Cada animal deberá contar con una superficie mínima que estará en función del sistema de explotación y estado productivo. Esta superficie será, como mínimo, aquella que recogiese la normativa específica de aplicación. En el caso de que no existan normas establecidas para una especie concreta, las plazas de los animales deberán tener una superficie mínima por animal suficiente para permitir su movilidad, acceder cómodamente al alimento y agua de bebida, así como minimizar los efectos de posibles intolerancias con otros animales del rebaño.
5. Cada animal deberá poder acceder cómodamente al alimento y agua de bebida. Las dimensiones, tipo y número de comederos y bebederos serán los adecuados según el sistema de explotación desarrollado, el número de animales y el estado productivo en que se encuentran en cada momento.
6. Se proporcionará a los animales las condiciones ambientales que requieran según su etología, edad, raza y especie en explotación. Se deberá garantizar unas condiciones mínimas de:
 - Temperatura. Dentro de los alojamientos ganaderos se deberá mantener la temperatura en los rangos admitido por la especie explotada, atendiendo a su estado productivo. Esto se deberá conseguir mediante el empleo de materiales constructivos con el suficiente grado de aislamiento térmico y/o la instalación de sistemas de calefacción adecuados.
 - Humedad. Los niveles de humedad relativa en el interior de los locales ganaderos se deberán mantener dentro de los niveles adecuados según la temperatura, el tipo de animales y su estado productivo.
 - Luminosidad. Las explotaciones ganaderas deberán contar con un sistema de iluminación (natural o artificial) suficiente para garantizar las necesidades mínimas de la especie.
 - Ventilación. Los alojamientos ganaderos deberán contar con un sistema de ventilación (estática o dinámica) que permita efectuar las renovaciones de aire necesarias para garantizar los niveles adecuados de oxígeno, eliminar el aire viciado y el polvo en suspensión y controlar las condiciones de humedad y temperatura en el interior de los locales. La dirección del aire será tal que no incida directamente sobre los animales. La velocidad del aire será la apropiada para cada tipo de animales, según especie, raza y estado productivo.
7. Los alojamientos deberán realizarse con elementos que presenten aislamiento acústico suficiente para garantizar unas condiciones mínimas dentro de los locales, así como evitar la propagación de ruidos procedentes de la granja hasta zonas cercanas. En el caso de naves abiertas y/o con patios de ejercicio se deberán tomar las medidas apropiadas en cada caso para reducir el impacto sonoro que la actividad pudiera causar.

Artículo 167.-

Condiciones mínimas relativas al desarrollo de la actividad.

1. Todos los animales deberán ser inspeccionados por el responsable de la explotación al menos una vez al día, sin que ello vaya en detrimento de otras disposiciones sectoriales al respecto.
2. Todos los animales recibirán una alimentación sana, adecuada a su especie, edad, peso y necesidades fisiológicas, con el fin de proporcionarle los nutrientes necesarios para su correcto desarrollo, producción y adecuado estado de salud y bienestar. El suministro de alimentos se realizará a intervalos adecuados a sus necesidades fisiológicas. En el caso de explotaciones extensivas se deberá suplementar a los animales con aquella parte de la alimentación que los animales no puedan extraer de los pastos.
3. Los animales alojados en grupo que no estén alimentados *ad libitum*, dispondrán de tantas plazas de acceso al alimento como número de animales conformen el grupo.
4. Los animales deberán tener acceso al agua de bebida en cantidad y calidad adecuadas, o bien deberán poder suplir sus necesidades hídricas por otros medios.
5. Los establos, jaulas, utensilios y equipos destinados a los animales se limpiarán y desinfectarán de forma adecuada para garantizar una baja carga microbiana y prevenir la transmisión de enfermedades entre los animales de la explotación.
6. La explotación contará con un apropiado programa de limpieza y desinfección. La periodicidad será tal que garantice unas condiciones adecuadas en el interior de los locales. Asimismo, Se deberá prever la realización de un programa de desparasitación, desinsectación y desratización eficaz.
7. Aquellos animales que estuviesen enfermos o parezcan hallarse enfermos, o estén heridos, recibirán sin demora el tratamiento adecuado. En el caso de ser necesario se deberá solicitar el asesoramiento de un técnico veterinario, quien determinará las medidas a tomar.
8. Las explotaciones ganaderas deberán establecer un programa de vacunas adecuado para los animales.
9. En las explotaciones se deberá llevar un registro de aplicación de medicamentos a los animales de la granja.
10. Dentro de la explotación se deberán realizar las obras necesarias de mantenimiento para mantener en un correcto estado de conservación las edificaciones e instalaciones empleadas, evitando de esta forma el prematuro deterioro de la granja.
11. Las explotaciones ganaderas como lugar de trabajo deberán tener unas condiciones adecuadas para los operarios durante el periodo de tiempo en que estos permanezcan en el interior de los locales, tal como dispone el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
12. Como mínimo la explotación deberá contar con un aseo y un vestuario. En el caso de explotaciones ganaderas con una categoría Tipo I o Complementaria, se podrá prescindir del aseo y del vestuario cuando la vivienda de la persona titular se encuentre a una distancia inferior a los 200 m.

13. Dado que es necesario para la correcta gestión de las explotaciones ganaderas se podrá disponer de un área de descanso para el ganadero, para aquellas ocasiones en que por circunstancias de la actividad deba pernoctar en la granja. La superficie del área de descanso vendrá en función del número de animales (UGM) con que cuente la granja, proponiéndose la siguiente superficie proporcional al número de animales y superficie máxima útil autorizable:

Modelo de Ganadería	Superficie proporcional (m ² útil de área descanso/UGM)	Superficie máxima útil autorizable de área de descanso
Tipo I o Complementarias	--	--
Tipo II o Profesionales A	0,33	15 m ²
Tipo III o Profesionales B	0,20	20 m ²
Tipo IV o Industriales	0,12	30 m ²
De Selección	0,25	30 m ²

14. La carga ganadera máxima que puede admitir el suelo vendrá en función de que la superficie afectada sea capaz de suministrar total o parcialmente el alimento necesario para los animales, de que el suelo tenga la capacidad de soportar las deyecciones producidas por los animales y de que el suelo pueda soportar además la acción mecánica de los animales, sin que el conjunto de estos factores conlleve un efecto degradador para el medio.
15. Según lo dispuesto en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, la carga ganadera de una zona dada no podrá aportar al suelo una cantidad de deyecciones tal que se sobrepasen los aportes máximos establecidos, fijados en 210 kilogramos de nitrógeno por hectárea y año.
16. La carga ganadera total máxima por hectárea permitida por el plan general, basándose en valores medios de contenido en nitrógeno en las excretas producidas por cada especie, se encuentra recogida en la siguiente tabla.

Animal	Nº Animales/ha y año
Bovino adulto	2,8
Bovino joven (Hasta 12 meses)	3,8
Ovino/caprino	18,9
Solípedos	8,8
Aves menores	283,3
Avestruces	121,4
Cerda adulta	11,3
Verraco	9,4
Lechones cebo	55,0
Cerdos cebo	23,4

17. En el momento de la solicitud de la licencia de la actividad, las explotaciones extensivas deberán justificar que disponen de superficie suficiente para albergar a la totalidad de los animales de la explotación, mediante el aporte de datos catastrales de las parcelas donde se desarrollará la actividad, adjuntando además documentos públicos de propiedad, contratos de arrendamiento de los terrenos afectados o autorización expresa del Órgano que gestione los usos en el caso de espacios naturales.

18. En el supuesto de que la explotación ganadera extensiva realice pastoreo en fincas ajenas a la explotación, deberán contar con la correspondiente autorización por escrito de las personas titulares de los terrenos afectados. La superficie total de los terrenos en pastoreo será suficiente para que no se supere la carga ganadera total máxima por hectárea.

Artículo 168.-

Condiciones de los Usos Marinos

Las instalaciones acuícolas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan los planes especiales sectoriales o los planes especiales del litoral, de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 169.-

Condiciones de Admisibilidad de los Usos Primarios

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas según las clases de suelo, la tipología edificatoria, y el uso en la que se desarrollen, y de las directrices que establece el planeamiento insular.

Artículo 170.-

Compatibilidad de Usos con los Primarios

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios con los derivados de las disposiciones contenidas en estas Normas se establece según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate, y los artículos anteriores de este mismo Título.

CAPITULO 7. USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO

Artículo 171.-

Definición del Uso Dotacional

Son usos dotacionales los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, siempre con la condición de dominio público, que se prestan a la población, servicios de carácter básico o considerado como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Artículo 172.-

Definición del uso de Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

Artículo 173.-

Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamientos

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas de segundo nivel de los usos dotacionales y de equipamientos:

1. Educativos: equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juegos, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.
2. Sanitarios: equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.
3. Social asistencial: equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guardería, casa de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).
4. Deportivo: equipamientos o instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ellos. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada que se realicen en el exterior, pero sí las que se realicen dentro de edificios compartidos con otros usos, o exclusivos, cuando se desarrollen en las tipologías de Edificación Cerrada y Abierta de uso residencial colectivo o exclusivo terciario o de equipamientos.
5. Cultural: equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).
6. Administraciones Públicas: equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.
7. Defensa y Seguridad: equipamientos e instalaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).
8. Cementerio: equipamientos destinados a servicios funerarios y al enterramiento de restos humanos.

9. Tanatorio: equipamientos destinados al velatorio de las personas fallecidas, previamente a su entierro o incineración.
10. Crematorio: equipamiento destinado a la incineración de las personas fallecidas.
11. Religioso: centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de carácter privado.
12. Otros equipamientos: equipamientos de uso dotacional público no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, dada la diferencia que puede producirse (centros de visitantes, almacenes municipales, perreras, etc.).
13. Espacios libres públicos: suelos o espacios destinados a esparcimientos, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Artículo 174.-

Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos

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

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

Artículo 175.-

Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas y equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan General o del instrumento de ordenación incorporada o de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y -en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar -en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
4. Cuando el uso de equipamiento se desarrolle en parcelas que conforman una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.
5. En el caso de que el equipamiento se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan que se contemplan para los equipamientos en cada supuesto tipológico, según lo contenido en estas Normas.
6. Si el equipamiento se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
7. Los edificios destinados al uso de equipamiento docente y sanitario se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso.

Artículo 176.-

Compatibilidad de los usos de Dotaciones Públicas y de Equipamientos

1. Los usos docente, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán implantarse en cualquiera de las parcelas calificadas como dotacionales o equipamientos y podrán sustituirse mutuamente en el caso de los existentes, siempre que se justifique la necesidad del cambio. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

Artículo 177.-

Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones

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

Artículo 178.-

Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a usos dotacionales en cualquiera de sus categorías, incluso plantas de equipamientos y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines ubicados bajo rasante de la superficie de las plazas hasta un máximo del 50% de ocupación del suelo, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas para dichos usos.
2. En los Parques Urbanos podrá además disponerse el uso de cualquier equipamiento de titularidad pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.
3. En aquellos espacios libres que definen alineaciones de parcela y por tanto se realiza a través de ellos el acceso a los edificios se admite una zona de tráfico restringido de acceso, de 3 metros de ancho debidamente señalizada y donde se produzca la menor interferencia al espacio libre, a los aparcamientos de los edificios con fachada a dicho espacio libre con la condición de que sea el único acceso posible y solo se admite un acceso por edificio.

CAPITULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 179.-

Definición de los Usos de Infraestructuras

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Artículo 180.-

Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. *Hidráulicas:*

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

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

2. *Saneamiento:*

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

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

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

3. *Energía:*

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

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

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte

y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones:

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

5. Estación de Servicio:

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

6. Estación de Transporte:

Espacios -acceso desde la vía pública- y construcciones adaptadas para servir de parada a vehículos terrestres de transporte público de viajeros (tren, tranvía, guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (pequeño comercio, bares, etc.).

7. Aparcamientos:

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

8. Tratamiento de Residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

9. Red viaria:

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

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

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

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

10. *Mantenimiento de Viales y Carreteras:*

Infraestructuras propias de los servicios de construcción, reparación y mantenimiento de carreteras.

Artículo 181.-

Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Dada la existencia en el término municipal de espacios de alto valor medio ambiental y la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

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

Artículo 182.-

Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica

1. Los trazados serán prioritariamente enterrados en los que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 66 kv o superior.
3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

Artículo 183.-

Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen estas Normas.
2. El despliegue de infraestructuras de telecomunicaciones se ejecutará respetando lo dispuesto en su normativa, conforme normas y estándares del sector, y en general las definidas por organismos acreditados de normalización y estandarización.
3. Las instalaciones correspondientes a la Red de Emergencias del Gobierno de Canarias podrán ubicarse en cualquier clase y categoría de suelo de acuerdo a las determinaciones que establezca el proyecto específico de implantación en cada caso.

CAPITULO 9. USOS RECREATIVOS

Artículo 184.-

Definición de los Usos Recreativos

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

Artículo 185.-

Categorías Específicas de los Usos Recreativos

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

1. Esparcimiento en espacios no adaptados:

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

2. Esparcimiento en espacios adaptados:

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

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

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

4. Esparcimiento en complejos recreativos:

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

Artículo 186.-

Categorías Pormenorizadas de los Usos Recreativos

1. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios no adaptados.

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

- **Esparcimiento elemental:**
Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.
Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.
- **Esparcimiento con equipo ligero:**
Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.
Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aerodelismo, etc.
- **Esparcimiento con vehículos de motor:**
Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.
- **Esparcimiento con asistencia de público:**
Comprende cualquiera de las actividades incluidas en algunas de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizadas y con asistencia de público.

A título enunciativo, se pueden señalar las siguientes actividades: carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras ciclistas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios adaptados:

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

Entre estas categorías pormenorizadas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campo para aprendizaje de entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada, etc.

3. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios edificados:

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

A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juegos, etc.

4. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en complejos recreativos:

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

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc.

Artículo 187.-

Condiciones de Admisibilidad de los Usos Recreativos

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

1. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbito o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la estructura general.
2. Las edificaciones destinadas a uso recreativo y los espacios adaptados para ello en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
3. En todo caso, dichas especificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

Artículo 188.-

Excepciones a la Calificación de Usos Recreativos

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.
2. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos que estén ubicadas y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

Artículo 189.-

Compatibilidad de los Usos Recreativos

1. La compatibilidad de otros con los usos recreativos está en función de la regulación de los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y -en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.
2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.
3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento territorial correspondiente.
4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.
5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales, y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.
6. En tales espacios de uso recreativo permanente son complementarios las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y en el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.
7. Los usos dotacionales son compatibles con los de carácter recreativo cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

CAPITULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 190.-

Definición de los Usos Medioambientales

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

Artículo 191.-

Categorías Específicas de los Usos Medioambientales

Los usos medioambientales se dividen -según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:

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

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

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

3. Uso de educación ambiental:

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

Artículo 192.-

Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales

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

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

- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías pormenorizadas:
 - Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
 - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
 - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
 - Observación y control astronómicos;
 - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
 3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías pormenorizadas del tercer nivel:
 - Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
 - Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 193.-

Condiciones Generales de los Usos Medioambientales

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

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

TÍTULO QUINTO. LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO

Artículo 194.-

Situaciones legales de las edificaciones preexistentes.

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:
 - a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.
 - b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones, así como equipamientos públicos.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo.

Artículo 195.-

Régimen de cada situación.

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:
 - a) Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.
 - b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.
 - c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrá admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad. Por lo tanto, las disconformidades relativas a las parcelas no afectan a las edificaciones existentes sobre las mismas.

- d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.
 - e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.
2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:
- a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.
 - b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.
 - c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.
 - d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del presente artículo.
 - e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables.

Artículo 196.-

Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos en situación de fuera de ordenación.

- 1. Las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.
- 2. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior.

Artículo 197.-

Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación.

- 1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

2. En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.
3. Como excepción a la limitación establecida en el apartado 2 de este artículo, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.
4. La declaración de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en la situación de fuera de ordenación por no ser posible el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística es causa expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados, salvo los que por precepto legal expreso hayan de considerarse patrimonializados.

Artículo 198.-

Definición de usos consolidados.

1. Se consideran usos consolidados los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del artículo 361 de la Ley 4/2017, sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

Artículo 199.-

Efectos de la situación como Fuera de Ordenación en Edificaciones incluidas en el Catálogo Relativo a Edificaciones no Amparadas por Licencia. (Decreto 11/97).

1. El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece este Plan General como de desarrollo, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero. Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
 - b) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
2. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
 3. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
 4. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.
 5. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

Artículo 200.-

Proceso de regularización de las edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas y que no se incluyeron en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero.

1. Podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que los previstos para edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional primera del Decreto 11/1997, de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 407 y 408 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC 17) si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. A estos efectos:
 - a) Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero, cumplan las exigencias previstas en la legislación vigente, para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en un catálogo de acuerdo a lo establecido en el artículo 213 de estas Normas.
 - b) Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.

2. La relación de edificaciones a las que se hace referencia en el apartado 1 anterior se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en el catálogo que se desarrolla en el artículo 201, al que también se incorporarán las relaciones de edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con un nuevo planeamiento.

Artículo 201.-

Catálogo de edificaciones en suelo rústico.

1. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
 - b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea inferior al 50% del valor de reposición a nuevo.
 - c) Que no estén ubicadas en terrenos categorizados por este Plan General como suelo rústico de protección natural o costera.
 - d) Que estuvieran completamente terminadas, tanto en el interior como en el exterior, cuatro años antes de la fecha de su incorporación al Catálogo.
 - e) Que no estén incluidas en ningún ámbito de gestión delimitado en este plan general de ordenación.
2. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
3. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra y deberá acompañar la siguiente documentación firmada por técnico competente:
 - a) Descripción del inmueble, con referencia a sus características constructivas, funcionales y cualesquiera otras que fueran relevantes para su inclusión definitiva en el Catálogo.
 - b) Plano de situación sobre cartografía oficial 1:5.000, delimitando la proyección en planta de la edificación para la que se solicita la catalogación.
 - c) Planos de distribución en planta de la edificación, con indicación de las infraestructuras de servicio existentes.
 - d) Fotografías actualizadas del inmueble.
 - e) Análisis de las condiciones de seguridad, habitabilidad y estética del inmueble y su grado de adecuación al uso al que se destina o pretende destinarse.
 - f) Precisión y valoración de las obras necesarias para la adecuación del inmueble al uso al que se destina o pretende destinarse. El coste de tales obras no podrá superar el 50% del valor de reposición a nuevo de la edificación.
 - g) En caso de que en la solicitud no se aporte prueba documental al respecto, certificación de que el edificio se encuentra acabado con anterioridad a cuatro años a la fecha de presentación de la solicitud.
4. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de

las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

5. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.
6. La ficha tipo y la documentación detallada del Catálogo se realizará de manera independiente al documento del Plan General de Ordenación en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva, así como la solicitud de inclusión de los diferentes inmuebles por las personas propietarias. Agotado este plazo se podrán realizar revisiones del mismo para incorporar las diferentes solicitudes aceptadas en cada año natural, aunque desde el momento que se apruebe la inclusión del inmueble este se considerará incorporado al catálogo independientemente de cuando se realice la revisión anual del mismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística

Todos los procesos de gestión urbanística que se encuentren en tramitación o en ejecución a la entrada en vigor del presente Plan General, se consideran en régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos.

SEGUNDA

Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación, puntual o menor, del Plan General que esta Revisión considera vigentes y a los que remite la ordenación pormenorizada deben entenderse como propios del presente documento, siendo por tanto asumidos como instrumentos de desarrollo del mismo, a los efectos de la remisión que se efectúa a su ordenación pormenorizada y sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que se introduzcan en la ficha correspondiente, cuyas determinaciones se consideran vigentes.
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General, que a la entrada en vigor de esta Revisión se encuentren en tramitación se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.
3. Se considera en la situación de régimen transitorio la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle de la parcela E.As del Plan Parcial Zamora Baja, aprobado definitivamente, y que se adjunta como anexo en los ficheros de la Memoria de Gestión Urbanística.

TERCERA. -

Régimen transitorio y desarrollo de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

En el plazo de dos años desde la aprobación del plan general deberá redactarse un plan especial de telecomunicaciones de carácter municipal que establezca las condiciones definitivas de las instalaciones de telecomunicaciones de acuerdo a las Directrices de Ordenación de las Telecomunicaciones y a la Ley 11/2009 de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones, así como el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones aprobado definitivamente el 26 de julio de 2018 y publicado en el BOC Nº2 del 3 de enero de 2019.

El futuro Plan Especial así como cualquier otra normativa que contenga disposiciones en materia de telecomunicaciones, materia que es competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, dichas disposiciones deben estar totalmente alineadas con la legislación sectorial de telecomunicaciones vigente, así como deben reflejar que su aplicación es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de telecomunicaciones vigente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA

Contenido normativo del fichero de Gestión Urbanística.

El fichero de gestión urbanística que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación se considera como anexo de estas Normas y por tanto tiene el mismo carácter normativo que el resto de lo aquí establecido.

SEGUNDA

Catálogo de impactos.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 152 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017) en el plazo de dos años el Ayuntamiento deberá redactar un catálogo específico con una relación detallada de construcciones en suelo rústico que por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

Las medidas correctoras, que deberán contemplarse en unas fichas descriptivas, podrán consistir en la demolición total o parcial, la rehabilitación o la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre.

TERCERA

Catálogo de Protección.

El Ayuntamiento deberá iniciar en el plazo de un año el trámite necesario para la adaptación del catálogo de patrimonio a la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias.