

INDICE

**TITULO PRIMERO:  
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL**

---

<a href="#">Art. 1.1.-Naturaleza, ámbito y contenido.</a>	001
<a href="#">Art. 1.2.-Vigencia, derogaciones y régimen transitorio</a>	001
<a href="#">Art. 1.3.- Efectos</a>	002
<a href="#">Art. 1.4.- Revisión</a>	002
<a href="#">Art. 1.5.- Modificación</a>	002
<a href="#">Art. 1.6.- Interpretación del Plan General</a>	003

**TITULO SEGUNDO:  
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

---

CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

<a href="#">Art. 2.1.- Organos ejecutores</a>	004
<a href="#">Art. 2.2.- Instrumentos de actuación urbanística</a>	004

CAPITULO SEGUNDO.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANÍSTICA

<a href="#">Art. 2.3.- Clases</a>	005
<a href="#">Art. 2.4.- Instrumentos de planeamiento urbanístico</a>	005
<a href="#">Art. 2.5- Figuras complementarias</a>	005

CAPITULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PGOU.

<a href="#">Art. 2.6- Unidades de Actuación</a>	006
<a href="#">Art. 2.7.- Sistemas de Ejecución</a>	006

**TITULO TERCERO: DIVISIONES DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

---

CAPITULO PRIMERO.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

<a href="#">Art. 3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos</a>	007
<a href="#">Art. 3.2.- División del suelo en razón de su ordenación y características</a>	008

CAPITULO SEGUNDO.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

<a href="#">Art. 3.3.- Situaciones de fuera de ordenación</a>	009
---	-----

CAPITULO TERCERO.-  
CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

<a href="#">Art. 3.4.- Aprovechamiento urbanístico</a>	010
<a href="#">Art. 3.5.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento</a>	010
<a href="#">Art. 3.6.- Aprovechamiento susceptible de apropiación</a>	011
<a href="#">Art. 3.7.- Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público</a>	011

**TITULO CUARTO: REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

---

CAPITULO PRIMERO.- DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO.

<a href="#">Art. 4.1.- Definición, delimitación e identificación de los sistemas generales</a>	012
<a href="#">Art. 4.2.- Regulación de los sistemas generales.</a>	012
<a href="#">Art. 4.3.- Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales</a>	013
<a href="#">Art. 4.4.- Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales</a>	013
<a href="#">Art. 4.5.- Criterios de Valoración</a>	013

CAPITULO SEGUNDO.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN  
SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE.

<a href="#">Art. 4.6.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento</a>	015
<a href="#">Art. 4.7.- Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales</a>	015
<a href="#">Art. 4.8.- Obtención por expropiación forzosa</a>	015
<a href="#">Art. 4.9.- Ocupación de terrenos de sistemas generales</a>	016
<a href="#">Art. 4.10.- Adjudicación de terrenos</a>	016

CAPITULO TERCERO.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

<a href="#">Art. 4.11.- Ejecución material</a>	018
<a href="#">Art. 4.12.- Determinaciones particulares</a>	018

**TITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

---

CAPITULO PRIMERO.- DEFINICION Y CATEGORIAS.

<a href="#">Art. 5.1.- Definición y delimitación</a>	019
<a href="#">Art. 5.2.- Régimen urbanístico</a>	019

CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES GENERALES.

<a href="#">Art. 5.3.- Parcelaciones y segregaciones rústicas</a>	020
<a href="#">Art. 5.4.- Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas</a>	020
<a href="#">Art. 5.5.- Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas</a>	020

CAPITULO TERCERO.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION  
EN EL SUELO RUSTICO.

<a href="#">Art. 5.6.- Usos característicos del Suelo Rústico</a>	021
<a href="#">Art. 5.7.- Usos permitidos y prohibidos en el Suelo Rústico</a>	021
<a href="#">Art. 5.8.- Edificaciones permitidas</a>	022
<a href="#">Art. 5.9.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria</a>	022
<a href="#">Art. 5.10.- Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.</a>	024
<a href="#">Art. 5.11.- Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas</a>	024
<a href="#">Art. 5.12.- Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general</a>	025
<a href="#">Art. 5.13.- Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada</a>	025
<a href="#">Art. 5.14.- Condiciones de la edificación vinculada a la acampada</a>	025
<a href="#">Art. 5.15.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales</a>	026
<a href="#">Art. 5.16.- Condiciones de las estaciones de suministro de combustible y otros servicios</a>	026
<a href="#">Art. 5.17.- Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial</a>	026
CAPITULO CUARTO.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.	
<a href="#">Art. 5.18.- Categorías del Suelo Rústico</a>	028
<a href="#">Art. 5.19.- Régimen del Suelo Rústico Protegido en general (SRPN, SRPCU, SRPP, SRPE y SRPH)</a>	028
<a href="#">Art. 5.20.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)</a>	033
<a href="#">Art. 5.21.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO)</a>	038

CAPITULO QUINTO.- REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

<a href="#">Art. 5.22.- Definición y delimitación</a>	040
<a href="#">Art. 5.23.- Ordenación de los Asentamientos Rurales</a>	040
<a href="#">Art. 5.24.- Red Viaria Básica</a>	040
<a href="#">Art. 5.25.- Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso)</a>	040
<a href="#">Art. 5.26.- Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales</a>	040
<a href="#">Art. 5.27.- Condiciones de la parcela</a>	040
<a href="#">Art. 5.28.- Condiciones para la edificación de una parcela de un Asentamiento Rural</a>	041
<a href="#">Art. 5.29.- Tipos de edificación</a>	041
<a href="#">Art. 5.30.- Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación</a>	042
<a href="#">Art. 5.31.- Separaciones a vías</a>	042
<a href="#">Art. 5.32.- Dimensiones máximas de la edificación</a>	042
<a href="#">Art. 5.33.- Altura de la edificación</a>	043
<a href="#">Art. 5.34.- Altura de pisos</a>	043
<a href="#">Art. 5.35.- Patios</a>	043
<a href="#">Art. 5.36.- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)</a>	043

**TITULO SEXTO: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

---

CAPITULO I

<a href="#">Art. 6.1.- Definición y delimitación</a>	045
<a href="#">Art. 6.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable</a>	045
<a href="#">Art. 6.3.- Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU)</a>	046
<a href="#">Art. 6.4.- Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable</a>	046

<a href="#">Art. 6.5.- Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU)</a>	046
<a href="#">Art. 6.6.- Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales</a>	047
<a href="#">Art. 6.7.- Actuaciones urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos</a>	047
<a href="#">Art. 6.8.- Requisitos para poder edificar en suelo Urbanizable</a>	047
<a href="#">Art. 6.9.- Delimitación de sectores y ámbitos. Ejecución</a>	049
<a href="#">Art. 6.10.- Contenido de los Planes Parciales</a>	049
<a href="#">Art. 6.11.- Memoria del Plan Parcial</a>	049
<a href="#">Art. 6.12.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial</a>	050
<a href="#">Art. 6.13.- Estudio económico y financiero del Plan Parcial</a>	050
<a href="#">Art. 6.14.- Planos de información del Plan Parcial</a>	050
<a href="#">Art. 6.15.- Planos de la ordenación del Plan Parcial</a>	050
<a href="#">Art. 6.16.- Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial</a>	051
<a href="#">Art. 6.17.- Estudios de Detalle</a>	051
<a href="#">Art. 6.18.- Proyectos de urbanización</a>	052
<a href="#">Art. 6.19.- Criterios de ordenación en Planes Parciales</a>	052
<a href="#">Art. 6.20.- Reservas de suelo para dotaciones</a>	053
<a href="#">Art. 6.21.- Condiciones generales de diseño de los espacios públicos</a>	053
<a href="#">Art. 6.22.- Condiciones de diseño de la Red Viaria</a>	053
<a href="#">Art. 6.23.- Condiciones de los estacionamientos</a>	054
<a href="#">Art. 6.24.- Condiciones de la edificación</a>	054
<a href="#">Art. 6.25.- Condiciones de uso</a>	054
<a href="#">Art. 6.26.- Condiciones de Urbanización</a>	054

## **TITULO SEPTIMO: REGIMEN DEL SUELO URBANO**

---

### **CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

<a href="#">Art. 7.1.- Definición y delimitación</a>	055
<a href="#">Art. 7.2.- Ordenación del suelo urbano en el Plan General</a>	055
<a href="#">Art. 7.3.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano</a>	056
<a href="#">Art. 7.4.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano</a>	056
<a href="#">Art. 7.5.- Cambios de uso en el suelo urbano</a>	056
<a href="#">Art. 7.6.- Actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General</a>	057

### **CAPITULO 2.- GESTION DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.**

<a href="#">Art. 7.7.- Aprovechamiento urbanístico en el Suelo Urbano</a>	058
<a href="#">Art. 7.8.- Supuestos de reparcelación económica</a>	058
<a href="#">Art. 7.9.- Ejecución de obras de urbanización</a>	058
<a href="#">Art. 7.10.- Pago de los gastos de urbanización</a>	059
<a href="#">Art. 7.11.- Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano</a>	059

## **TITULO OCTAVO: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO**

---

### **CAPITULO 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.**

<a href="#">Art. 8.1.- Patrimonio Histórico</a>	060
<a href="#">Art. 8.2.- Protección del Patrimonio Histórico</a>	060
<a href="#">Art. 8.3.- Precatálogo de Protección</a>	060

<a href="#">Art. 8.4.- Planes y Normas Especiales para la protección</a>	060
--	-----

### **CAPITULO 2.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL.**

<a href="#">Art. 8.5.- Ambito de la protección</a>	061
<a href="#">Art. 8.6.- Niveles de protección</a>	061
SECCION PRIMERA: Normas de Protección.	
<a href="#">Art. 8.7.- Régimen de usos</a>	062
<a href="#">Art. 8.8.- Condiciones generales de los tipos de obra autorizables en los edificios sometidos a protección</a>	062
<a href="#">Art. 8.9.- Nivel A. Obras permitidas</a>	062
<a href="#">Art. 8.10.- Nivel B. Obras permitidas</a>	063
<a href="#">Art. 8.11.- Protección de la parcela</a>	063
<a href="#">Art. 8.12.- Supresión de elementos añadidos</a>	063
<a href="#">Art. 8.13.- Documentación para solicitud de licencias en edificios sometidos a Protección</a>	063

### **CAPITULO 3.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS.**

<a href="#">Art. 8.14.- Ambito de protección</a>	064
<a href="#">Art. 8.15.- Condiciones de uso</a>	064
<a href="#">Art. 8.16.- Condiciones de protección</a>	064
<a href="#">Art. 8.17.- Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos</a>	064

**TITULO NOVENO: CONDICIONES DE USO**

---

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

<a href="#">Art. 9.1.- Definición</a>	065
<a href="#">Art. 9.2.- Aplicación</a>	065
<a href="#">Art. 9.3.- Clasificación de los usos</a>	065
<a href="#">Art. 9.4.- Usos permisibles</a>	066
<a href="#">Art. 9.5.- Diferentes usos de un mismo edificio</a>	066

CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL.

<a href="#">Art. 9.6.- Definición y clases</a>	067
<a href="#">Art. 9.7.- Aplicación</a>	067

SECCION PRIMERA: Condiciones de la vivienda.

<a href="#">Art. 9.8.- Condiciones generales</a>	068
<a href="#">Art. 9.9.- Programa de la vivienda</a>	068
<a href="#">Art. 9.10.- Dotación para minusválidos</a>	068
<a href="#">Art. 9.11.- Dotación de aparcamiento</a>	069

SECCION SEGUNDA: Residencia Comunitaria.

<a href="#">Art. 9.12.- Condiciones de aplicación</a>	069
---	-----

CAPITULO 3.- USO INDUSTRIAL.

<a href="#">Art. 9.13.- Definición y clases</a>	070
<a href="#">Art. 9.14.- Aplicación</a>	070

<a href="#">Art. 9.15.- Compatibilidad del uso Industrial</a>	070
---	-----

SECCION PRIMERA: Condiciones de las Clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista).

<a href="#">Art. 9.16.- Aislamiento de las construcciones</a>	071
<a href="#">Art. 9.17.- Dimensiones de los locales</a>	071
<a href="#">Art. 9.18.- Circulación interior</a>	071
<a href="#">Art. 9.19.- Dotación de aparcamiento</a>	071
<a href="#">Art. 9.20.- Ordenación de la carga y la descarga</a>	071

SECCION SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.

<a href="#">Art. 9.21.- Condiciones de aplicación</a>	072
---	-----

CAPITULO 4.- USO TERCARIO.

<a href="#">Art. 9.22.- Definición y clases</a>	073
<a href="#">Art. 9.23.- Aplicación</a>	074
<a href="#">Art. 9.24.- Terciario compatible</a>	074

SECCION PRIMERA: Condiciones del Comercio.

<a href="#">Art. 9.25.- Dimensiones</a>	074
<a href="#">Art. 9.26.- Compatibilidad del Uso Comercial</a>	074
<a href="#">Art. 9.27.- Circulación interior</a>	075
<a href="#">Art. 9.28.- Escaleras</a>	075
<a href="#">Art. 9.29.- Aseos</a>	075
<a href="#">Art. 9.30.- Aparcamientos</a>	076

<a href="#">Art. 9.32.- Sótanos y semisótanos comerciales</a>	076	<a href="#">Art. 9.49.- Equipamiento Deportivo</a>	080
<a href="#">Art. 9.33.- Pasajes comerciales</a>	076	<a href="#">Art. 9.50.- Mercados centrales de comercio básico</a>	081
SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas		<a href="#">Art. 9.51.- Servicios de la Administración</a>	081
<a href="#">Art. 9.34.- Compatibilidad del Uso de Oficinas</a>	076	<a href="#">Art. 9.52.- Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica</a>	081
<a href="#">Art. 9.35.- Altura libre de pisos</a>	076		
<a href="#">Art. 9.36.- Aseos</a>	076	CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.	
<a href="#">Art. 9.37.- Aparcamientos</a>	077		
SECCION TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.		SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.	
<a href="#">Art. 9.38.- Condiciones de aplicación</a>	077	<a href="#">Art. 9.53.- Definición</a>	082
CAPÍTULO 4.- USO TURÍSTICO		<a href="#">Art. 9.54.- Aplicación</a>	082
<a href="#">Art. 9.39.- Definición y Condiciones generales del Uso Turístico</a>	077	<a href="#">Art. 9.55.- Pavimentación de las vías públicas</a>	082
<a href="#">Art. 9.40.- Aparcamiento</a>	077	<a href="#">Art. 9.56.- Servicios del automóvil</a>	082
CAPITULO 5.- USOS DOTACIONALES.		CAPITULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES.	
<a href="#">Art. 9.41.- Definición y clases</a>	078	<a href="#">Art. 9.57.- Definición y clases</a>	083
<a href="#">Art. 9.42.- Aplicación</a>	079	<a href="#">Art. 9.58.- Condiciones generales</a>	083
<a href="#">Art. 9.43.- Alcance de la calificación dotacional</a>	079	<a href="#">Art. 9.59.- Parques Urbanos</a>	083
<a href="#">Art. 9.44.- Compatibilidad de usos de equipamiento</a>	079	<a href="#">Art. 9.60.- Parques Deportivos, Culturales y Recreativos</a>	084
<a href="#">Art. 9.45.- Sustitución de los equipamientos existentes</a>	080	<a href="#">Art. 9.61.- Jardines y Plazas</a>	084
<a href="#">Art. 9.46.- Condiciones especiales de implantación del Equipamiento</a>	080	<a href="#">Art. 9.62.- Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres</a>	084
SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.			
<a href="#">Art. 9.47.- Equipamiento Docente</a>	080		
<a href="#">Art. 9.48.- Equipamiento de Ocio</a>	080		

**TITULO DÉCIMO**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

---

CAPITULO PRELIMINAR.

[Art. 10.1.- Definición](#) 086

CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA  
RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE **EDIFICACION CERRADA**

[Art. 10.2.- Definición, Ámbito y Uso Característico](#) 087

[Art. 10.3.- Parcela Mínima](#) 087

[Art. 10.4.- Alineaciones y rasantes exteriores](#) 087

[Art. 10.5.- Chaflanes](#) 088

[Art. 10.6.- Fondo edificable máximo](#) 088

[Art. 10.7.- Posición respecto a la alineación exterior](#) 088

[Art. 10.8.- Altura máxima](#) 088

[Art. 10.9.- Edificios de esquina o con varias fachadas](#) 089

[Art. 10.10.- Edificios colindantes con alturas diferentes](#) 089

[Art. 10.11.- Sótanos y semisótanos](#) 089

[Art. 10.12.- Entreplantas](#) 089

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA  
RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE **EDIFICACION ABIERTA.**

[Art. 10.13.- Definición, ámbito y Uso Característico](#) 090

[Art. 10.14.- Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas.  
Parámetros reguladores de la edificabilidad](#) 090

[Art. 10.15.- Ocupación](#) 090

[Art. 10.16.- Separaciones a linderos y retranqueos](#) 090

[Art. 10.17.- Separaciones entre bloques](#) 090

[Art. 10.18.- Configuración y tratamiento de los espacios libres](#) 091

[Art. 10.19.- Remodelación del volumen](#) 091

[Art. 10.20.- Sótanos y semisótanos](#) 091

[Art. 10.21.- Entreplantas](#) 091

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA  
RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA **CIUDAD JARDIN.**

[Art. 10.22.- Definición, ámbito y Uso Característico](#) 092

[Art. 10.23.- Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas.  
Parámetros reguladores de la edificabilidad](#) 092

[Art. 10.24.- Construcciones auxiliares](#) 092

[Art. 10.25.- Separaciones a linderos y retranqueos](#) 092

[Art. 10.26.- Tratamiento de los espacios libres](#) 092

[Art. 10.27.- Agrupaciones y Adosamiento](#) 093

[Art. 10.28.- Sótanos y semisótanos](#) 093

[Art. 10.29.- Entreplantas](#) 093

## TITULO PRIMERO

### VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

---

#### **Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.**

1. El Plan General de Ordenación de Los Silos es el instrumento de ordenación urbanística del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del mismo.
2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General (en adelante PGOU) todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 1.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.**

1. El Plan General entrará en vigor a partir de la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, según dispone el artículo 154 del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.), sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
2. El presente Plan General deroga y sustituye a las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con aprobación definitiva en 2.000 y cualquier otra figura de planeamiento derivados de los de Ordenación General anteriores.
3. Los planes parciales o especiales y cualesquiera otras figuras de ordenación equivalentes que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a la legislación urbanística, mantendrán su vigencia cuando así se señale en las fichas particulares de ordenación correspondientes, con las condiciones que en cada caso se establezcan.

#### **Artículo 1.3. Efectos.**

La entrada en vigor del Plan General produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido en la forma que se regula en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- b) Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en ellas previstas, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

#### **Artículo 1.4. Revisión.**

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable en forma



que lo haga necesario.

b) Si por evolución de las necesidades colectivas o entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente resulta necesaria una reconsideración significativa del modelo territorial establecido o la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural tal como se definen en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo de Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, Ley 9/99 y de Espacios Naturales (en adelante DL 1/2000).

c) En los demás supuestos previstos en la legislación urbanística aplicable.

### **Artículo 1.5. Modificación.**

1. Se entenderá por Modificación del Plan General el desarrollo del supuesto previsto en el artículo 46.3 del DL 1/2000.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General

b) Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de actuación, siempre que no supongan afección a los Sistemas Generales o espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales e Instrucciones Departamentales de los Organismos Públicos y Empresas dependientes de la Administración Municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el mismo al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

### **Artículo 1.6. Interpretación del Plan General**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a la mayor superficie de espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.

3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

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

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

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita en las Normas Urbanísticas, Fichas de Ordenación Pormenorizada y Memoria.
- Planos.
- Regularidad y/o continuidad de los trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

## **TITULO SEGUNDO**

### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

---

#### **CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

---

##### **Artículo 2.1. Órganos Ejecutores.**

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.
2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

##### **Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.**

El desarrollo del Plan General requiere la aprobación previa del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo en el que se actúe, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

Para su realización se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación urbanística.
- b) Instrumentos de ejecución.

## CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

---

### Artículo 2.3. Clases.

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes de desarrollo).
- b) Figuras complementarias.

### Artículo 2.4. Instrumentos de Planeamiento urbanístico.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los tipos de planes establecidos en la legislación urbanística vigente en función de las clases y categorías del suelo que desarrollen.

### Artículo 2.5. Figuras Complementarias.

A efectos de este Plan se consideran Figuras Complementarias, además de las previstas en el DL 1/2000, las siguientes:

a) *Ordenanzas Especiales*, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

1. Se consideran Ordenanzas Especiales, además de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización a que se refiere el artículo 40 del DL 1/2000 y que tiene un carácter complementario a las presentes Normas de PGOU, todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, sin que afecten en ningún caso a la edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico de las fincas.

b) *Registro de bienes catalogados y de servidumbres*.

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

c) Todas las figuras de planeamiento que –con este carácter complementario–, en aplicación de la legislación urbanística resulten necesarias.

### **CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL.**

---

#### **Artículo 2.6. Unidades de Actuación.**

1. La ejecución del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones y vías públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.
2. A tales efectos, El Plan General delimita Unidades de Actuación en las que, en función de sus objetivos, se establecen las determinaciones de gestión previas a los actos de urbanización y/o edificación y del establecimiento de los distintos usos autorizados, cuyo cumplimiento conllevará a la adquisición gradual y progresiva de las facultades urbanísticas por parte de los particulares.
3. Cuando no estuviese contenida en el presente ordenamiento, la determinación y delimitación de las Unidades de Actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la legislación urbanística aplicable.
4. Podrá ser declarada la innecesariedad de Unidades de Actuación delimitadas si por otros medios se obtienen los objetivos urbanísticos que plantea el Plan General y queda salvaguardado el principio de equidistribución de cargas y beneficios.
5. A su vez, las Unidades de Actuación podrán ser fraccionadas en base a criterios coherentes con la ordenación urbanística del Plan, con la parcelación y topografía de los terrenos, así como aquellos otros criterios que pudiera ser necesario aplicar en función de las características propias de la Unidad que se segrega, debiendo en todo caso mantenerse al máximo la proporcionalidad entre cargas y beneficios entre las distintas subunidades que se creen.

#### **Artículo 2.7. Sistemas de Ejecución.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución (privados o públicos) previstos por el DL 1/2000.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de ejecución atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de ejecución privada y al público de cooperación, salvo cuando razones de interés público, de urgencia o necesidad exijan la expropiación o la aplicación del sistema de ejecución forzosa.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Actuación.
4. Para el desarrollo de las unidades de Actuación por los distintos sistemas se estará a lo determinado en la legislación urbanística aplicable.
5. El sistema de expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, en su caso, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
  - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
  - b) Para llevar a efecto actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano.
  - c) En Asentamientos en Suelo Rústico.

## TITULO TERCERO

### DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

---

#### CAPITULO 1.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

---

##### **Artículo 3.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos.**

1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad, el Plan General clasifica el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de "rústico", "urbanizable" y "urbano".
2. El suelo rústico es aquel al que el Plan –en función de los parámetros establecidos en el artículo 54 del DL 1/2000-, reconoce valor agropecuario, natural o paisajístico, etc., excluyéndolo del proceso urbanizador. Su delimitación general y categorías aparecen fijadas en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo. Su régimen urbanístico se recoge en el Título V de estas Normas.
3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento urbano previsto. Su delimitación y división en sectores y categorías aparece en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y su régimen en el Título VI de estas Normas.
4. El suelo urbano comprende las áreas consolidadas y no consolidadas, dotadas o no de servicios urbanísticos al aprobarse El Plan General. Se delimita en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y se regula en el Título VII de estas Normas.
5. Las condiciones naturales de topografía determinan límites iniciales a la utilización urbanística del suelo.

Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos cuya pendiente media exceda del 45% son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán, en su caso, el límite exterior de los suelos urbanos o urbanizables.

Los coeficientes de aprovechamiento medio de cada área o sector estarán siempre referidos a su superficie neta de suelo apto para la urbanización, por lo que será preciso excluir los suelos interiores al mismo de pendiente superior al 45% para calcular el aprovechamiento total admitido, aplicando sólo al resto el coeficiente de edificabilidad asignado al sector, sea cual sea el destino concreto de dichos suelos abruptos en la ordenación o las transformaciones que de los mismos se propongan.

### **Artículo 3.2. División del suelo en razón de su ordenación y características.**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General y a las características y grado de consolidación y ordenación, se distinguen las siguientes clases y categorías del suelo:

A) En el suelo urbano (SU)

- a) Suelo urbano consolidado (SUC), que cumpliendo las condiciones del artículo 50 a) 1 del DL 1/2000, esté ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), que no cumple las citadas condiciones del artículo 50.a) 1, ordenado o no ordenado por el Plan General y remitido o no a planeamiento parcial o especial para su desarrollo.

B) En el Suelo Urbanizable:

- a) Sectores de Suelo Urbanizable (SAU) sectorizado (S), ordenado (O) o no ordenado (NO), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

C) En el suelo de Sistemas Generales (urbano, urbanizable o rústico) (SG):

El Plan General remite la realización de determinados elementos del sistema general (SG) a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (PE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo y fichas de ordenación. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate, complementada con las instrucciones particulares que figuran en las fichas de ordenación para cada área o sector.

## **CAPITULO 2.-**

### **INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.**

---

#### **Artículo 3.3. Situaciones de fuera de ordenación.**

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que se encuentren situadas en el Suelo Urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos será de aplicación lo previsto en el artículo 9.2.

2. En los edificios e instalaciones que no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable.

3. La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Precatálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. De acuerdo a lo determinado en la Disposición Adicional Primera del DL-1/2000, se redactará un Plan Especial que deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/97, que de conformidad con la Revisión del PGOU, no quedarán comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento, o que resultaren disconformes con el nuevo planeamiento.



## **CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.**

---

### **Artículo 3.4. Aprovechamiento Urbanístico.**

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.
2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley de Ordenación del Territorio y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes de la ordenación se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de las unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

### **Artículo 3.5. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.**

Las facultades conferidas por el Plan General a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Tal como determinan los artículo 71, 72 y 73 del DL 1/2000, la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos por el Plan General o, en su caso, legislación urbanística aplicable.

Además de las determinaciones señaladas en el Capítulo III del Título II del DL 1/2000, son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Actuación de que se trate, conforme al artículo 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que establezcan el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.
2. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, a la Unidad de Actuación, o a la parcela en su caso, en los plazos previstos.
3. La sujeción del uso de los predios con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
4. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

### **Artículo 3.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al Area del Suelo Urbano, Sectores del Suelo Urbanizable, o al ámbito de gestión en que se encuentre.

### **Artículo 3.7. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad, sino que será apropiada por la Administración, que sufragará la parte proporcional de cargas correspondientes.

## TITULO CUARTO

### RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

---

#### CAPITULO 1.- DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

---

##### **Artículo 4.1. Definición, delimitación e identificación de los Sistemas Generales.**

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que se establece en el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el Municipio.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo, bajo una trama uniforme y/o la asignación de las siglas SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso.

3. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

A) Sistema General de Comunicación y otras Infraestructuras:

RV	Red Viaria
IA	Infraestructuras de Abastecimiento

B) Sistema General de Espacios Libres:

PU	Parque Urbano
DEP	Parque Deportivo
PCR	Parque Cultural
PRE	Parque Recreativo

C) Sistema General de Equipamiento:

SP	Administración y Servicios Públicos
SE	Servicios Especiales

##### **Artículo 4.2. Regulación de los Sistemas Generales.**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los Capítulos 5 y siguientes del Título IX dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo, bajo la denominación SG seguido de las siglas PE, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevee que se sometan a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las referidas normas particulares

4. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

#### **Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.**

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el DL 1/2000 y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 4.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan General prevee la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que ha previsto la expropiación forzosa ú Ocupación Directa (bien sea mediante la ejecución de ámbitos completos, bien por actuación específica) de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo, sin perjuicio de las transferencias de aprovechamiento urbanístico que como compensación en cada caso puedan determinarse.

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, obteniendo en su caso los particulares titulares de suelo afectado, las compensaciones que procedan con arreglo a la legislación urbanística aplicable.

3. La transmisión al Municipio de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante el instituto de la Expropiación Forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b) Mediante el Sistema de Ocupación Directa.

#### **Artículo 4.5. Criterios de Valoración.**

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, la valoración se efectuará de acuerdo a lo establecido en la Ley 6/1.998, en función de la clase de suelo a que esté adscrito y de los derechos urbanísticos adquiridos.

2. Los terrenos de barrancos y acantilados que por su topografía no sean aptos para el normal desarrollo de usos urbanísticos ordinarios y que sin embargo se incorporen por el Plan a un sistema general cuya efectividad requiera su adquisición, se valorarán con arreglo a su valor inicial, salvo que se clasifique directamente como Sistema General adscrito al Suelo Urbano o Urbanizable, en cuyo caso será de aplicación lo establecido al efecto en la legislación urbanística.

## **CAPITULO 2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE**

---

### **Artículo 4.6. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.**

1. Los sectores de Suelo Urbanizable para los que el Plan General fija un aprovechamiento real, materializable, tendrán adscritos para su obtención un quantum de suelo destinado a sistemas generales.

A tal fin, dichas superficies de sistemas generales se han tenido ya en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio global del Suelo Urbanizable.

Entre las superficies referidas en el apartado anterior se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a aquellos sectores, así como los destinados a sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente por el presente Plan General.

2. En cumplimiento de lo requerido en el número precedente, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de Suelo Urbanizable, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los ámbitos en que en su caso se divida cada Plan Parcial. En dichos ámbitos se incluirá obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

3. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector, que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará el Ayuntamiento al ocupar o expropiar los terrenos, o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

### **Artículo 4.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales.**

1. Cuando no se actúa mediante el sistema de expropiación, los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a el Plan General, estén adscritos al Suelo Urbanizable, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y ámbitos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el porcentaje del aprovechamiento medio global del Suelo Urbanizable que esté establecido según la legislación urbanística aplicable y según la regulación contenida en el Título VI de estas Normas.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el ámbito o ámbitos en que hayan de hacer efectivo su derecho, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

### **Artículo 4.8. Obtención por Expropiación Forzosa.**

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a sectores de suelo urbanizable, o en el suelo urbano, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su

superficie el noventa por ciento sobre el aprovechamiento medio.

2. Asimismo, el aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación.

3. El aprovechamiento atribuible al Suelo Urbanizable destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable.

4. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico, que se determinará en función de lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación aplicable.

5. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensarse de la expropiación, en los sectores de Suelo Urbanizable con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

6. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de Marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de Suelo Urbanizable que correspondan al Ayuntamiento, y al sector o ámbito, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

#### **Artículo 4.9. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un ámbito en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el Suelo Urbanizable, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### **Artículo 4.10. Adjudicación de terrenos.**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 4.7 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al ámbito en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o ámbito con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del ámbito.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente ámbito, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a Suelo Urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al ámbito en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización.



### **CAPITULO 3.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

---

#### **Artículo 4.11. Ejecución Material.**

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con las previsiones del Plan General y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del Suelo Urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y Urbano, o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 4.12. Determinaciones particulares.**

El Volumen 3 ( Normativa Urbanística Específica) contiene las determinaciones de adscripción de cada uno de los sistemas generales en relación con el desarrollo del Suelo Urbanizable.

## TÍTULO QUINTO

### RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### CAPITULO 1.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

##### **Artículo 5.1. Definición y delimitación.**

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por ser bienes de dominio público natural, estar sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos, estar sujetas a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales, o que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su especial localización dentro del municipio, o por razones semejantes, o por la aplicación de los criterios establecidos en el D/L 1/2000, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

El suelo rústico se subdivide en categorías que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas categorizadas es la reflejada en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.18.

##### **Artículo 5.2. Régimen urbanístico.**

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee el suelo por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones del Plan no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o, en su caso, se sometan al régimen establecido en el Título VIII, Capítulo 3 de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

4. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicho régimen, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación del suelo por reforestaciones, puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tenga asignado, determinará la revisión del Plan General para ajustarlas a la nueva situación.

## **CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES**

### **Artículo 5.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.**

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente y/o, en su defecto, a las determinaciones de estas Normas.

### **Artículo 5.4. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.**

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo.

Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) en cualquier caso, excepto en los Asentamientos Rurales en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión de la parcela mínima establecida por el Plan General para dichos asentamientos.

Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a lo dispuesto en la Legislación urbanística aplicable.

### **Artículo 5.5. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
3. No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del presente artículo las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en el Plan General (Asentamientos Rurales). Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano de Categorización y Ordenación Pormenorizada del Suelo, la regulación que se establece en el Capítulo V del presente Título.

### **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.**

#### **Artículo 5.6.- Usos característicos del Suelo Rústico.**

Se consideran genéricamente usos característicos del suelo rústico los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
- b) Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

#### **Artículo 5.7. Usos permitidos y Prohibidos en el Suelo Rústico.**

1. Sin perjuicio de lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Parque Rural de Teno (T-13), de las determinaciones de las pertinentes Normas de Conservación que habrán de regular los usos en el Sitio de Interés Científico de Interián (T-41) y del Plan Especial de Protección Paisajística del Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata (T-33), de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2000, son usos genéricamente permitidos en el suelo rústico, -con las salvedades o limitaciones y condiciones que establece la citada Ley y las que más adelante se establecen en estas Normas para cada categoría del mismo-, los siguientes:

- a) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.
- b) La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- c) Las actuaciones de interés general de carácter dotacional y de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico.
- d) La vivienda rural en los Asentamientos Rurales.
- e) Los usos inherentes a las áreas delimitadas como Asentamientos Rurales según su ordenación específica.
- f) La acampada (modalidades de "Campamentos de Turismo" (dos uds. máximo) s/ artº. 32.1.c de la Ley 7/1995 y "acampadas libres" s/ Orden de 31 de agosto de 1.993), sin perjuicio de lo que determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de la isla.
- g) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- h) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista a la escala que se establece en la presente normativa.
- i) El Uso Turístico en la modalidad de Establecimientos de Turismo Rural, mediante la rehabilitación para su conservación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, sin perjuicio de lo que determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de la isla.
- j) Y, en general, las actividades que puedan ser objeto de Calificación Territorial de acuerdo al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo que se determine reglamentariamente, las Actuaciones de interés general industriales señaladas sólo podrán autorizarse cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.17 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano.

3. Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas bien por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos se procesen.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4. Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés general que, en función de lo determinado en los puntos anteriores, puedan autorizarse en el suelo rústico, se sujetarán en cuanto a su uso y resto de determinaciones aplicables, al régimen establecido para las mismas en el Título Nueve de estas Normas, sobre el régimen de usos del suelo urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

#### **Artículo 5.8. Edificaciones permitidas.**

1. Mediante los procedimientos establecidos en la legislación y reglamentación aplicable podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores cuando resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.
2. En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo V del presente Título.
3. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural.

#### **Artículo 5.9. Condiciones generales de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.**

En las categorías del Suelo Rústico en que se autoricen de acuerdo a los artículos correspondientes de este Título y en las condiciones que establece el artículo precedente, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas para cada categoría, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y bodegas domésticas:
  - a) Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de todos sus linderos.
  - b) No se autorizarán en fincas de superficie inferior a los 10.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Su superficie no superará la establecida en el régimen específico de la categoría de Suelo rústico de Protección Agraria correspondiente.
  - d) La altura máxima de la edificación, medida en el punto de coronación de su cubierta, será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una sola planta.

B) Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate,

- a) Se separarán como mínimo diez metros de todos sus linderos.
- b) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable.
- c) Se prohibirá su instalación en los lugares de paisaje abierto y en los que ofrezcan perspectivas desde las inmediaciones de las carreteras, que puedan producir impactos negativos sobre el paisaje.
- d) Su superficie estará limitada en función de la magnitud del impacto paisajístico que produce, para lo cual resultará obligatorio la presentación de un estudio que evalúe suficiente y justificadamente el mismo.

C) Establos y criaderos de animales:

- a) La implantación de nuevas instalaciones y ampliaciones de las existentes para el uso ganadero estabulado sólo podrá producirse en terrenos incluidos en ámbitos de ordenación adscritos a áreas de regulación homogéneas agrícolas o comunes delimitadas en el Plan Insular que se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria de este PGOU.
- b) La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado, que tendrá cuando menos la categoría de camino de acuerdo a las definiciones del PIOT.
- c) Deberá tener los servicios de abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo contará con instalación de almacenamiento de agua con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.
- d) Contará además con sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Dispondrán a su vez de estercolero o depósitos de excrementos con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos. Alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
- e) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca a la que se adscribe, con un máximo de cinco mil metros cuadrados construidos (5.000 m<sup>2</sup>.), sin que se supere en ningún caso el coeficiente de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de superficie total construída máxima en módulos de superficie máxima de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>.), separados entre sí un mínimo de treinta metros. La parcela no tendrá una superficie inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados.
- f) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y del viario de acceso. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas y al suelo clasificado como urbano y urbanizable, no será inferior a los quinientos (500) metros.
- g) La altura máxima total de las construcciones dedicadas a la actividad será de cuatro cincuenta metros (4,50 m.)
- h) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

**D) Estanques para el almacenamiento de agua de riego.**

- a) Su superficie no excederá de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.) para cada unidad de cultivo.
- b) La altura máxima de sus muros será de cuatro metros y habrán de estar recubiertos necesariamente con mampostería de piedra seca.
- c) Se separarán cinco metros (5,00 m) como mínimo de todos los linderos.
- d) Habrán de cubrirse con obra de fábrica cuando se sitúen a menos de quince metros de las vías públicas.

**Artículo 5.10. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.**

1. Se estará a lo dispuesto en la reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Se aportará el preceptivo documento de evaluación del impacto ecológico y/o ambiental de acuerdo a la legislación aplicable.
3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.
4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos de agua habrán de ser objeto de autorización paralela a la de la extracción.

**Artículo 5.11. Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.**

1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en las determinaciones del artículo 5.8, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.
2. Los proyectos de roturación de nuevas pistas de iniciativa pública o privada en el ámbito del suelo rústico en que resultan autorizables en función de la categoría a que pertenezca, requerirán la declaración previa de utilidad pública e interés general, siendo preceptivo en todo caso un Estudio Detallado de Impacto Ecológico y Ambiental.

En todas las categorías del Suelo Rústico en que resulten permisibles deberán asumir las condiciones siguientes:

- a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.
  - b) El ancho máximo será de dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo excederse puntualmente esta dimensión para la resolución de accesos, pontones, cruces, etc.
  - c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto en el momento de la concesión de la preceptiva licencia por los Servicios Municipales correspondientes.
3. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.
  4. Los elementos de la red viaria general en el Suelo Rústico protegido requerirán en todo caso un Estudio de evaluación de Impacto y adaptarse a las condiciones particulares a) y c) del punto anterior y

a las siguientes:

- a) La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.
- b) Se evitará al máximo la producción de terraplenes que ocupen, en proyección horizontal, una dimensión superior al ancho de la calzada. Cuando dicha situación pueda producirse, se sustituirá el terraplenado, en todo o en parte, por obras de fábrica en mampostería de piedra vista.

5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.

6. Las redes de energía eléctrica en baja tensión y telefonía en los Asentamientos Rurales serán subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido, aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.

7. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado como rústico de protección natural, paisajística o forestal.

Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un estudio exhaustivo de las medidas necesarias para conseguir el mínimo impacto posible sobre el medio natural.

#### **Artículo 5.12. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general.**

Cumplirán las mismas condiciones de los artículos 5.8, 5.11.1 y 5.11.3.

#### **Artículo 5.13. Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.**

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, fuera del ámbito de los asentamientos rurales preexistentes en que las presentes Normas lo autoricen, no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

#### **Artículo 5.14. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.**

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso de acampada y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable,

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

3. La ocupación máxima de la superficie de la finca por el área de acampada será la establecida en la reglamentación específica de la Consejería de Política Territorial.

4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela (0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta.



5. La finca que se destine a actividad de acampada se arborará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas, casetas de cualquier material y caravanas.

**Artículo 5.15. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.**

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable,

1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
3. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
4. La edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal, así como las de prevención del impacto sobre el paisaje.

**Artículo 5.16. Condiciones de las estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.**

1. Para autorizar o no la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, en base a lo determinado en el artículo 67.5 del DL 1/2000.
2. Las construcciones ligadas a la actividad tendrán una altura no superior a una planta y una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), aparte de la superficie ocupada mediante marquesinas que tendrán una superficie y altura acordes a la función que deben desempeñar.
3. Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales y al borde de las vías públicas, respetando los retranqueos establecidos por los Organismos que las tienen a su cargo y la legislación aplicable.
4. Las áreas de servicio de carreteras que hayan de disponer de superficies construídas y alturas superiores a las señaladas en este artículo habrán de ser objeto de los Proyectos de Actuación Territorial a que se refiere el artículo 67 del DL 1/2000.
5. Habrán de cumplir en todo caso las determinaciones del artículo 5.8 que resulten de aplicación.

**Artículo 5.17. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.**

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo rústico previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 5.7 apartados 2, 3 y 4:
  - a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción

de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter resultasen incompatibles con los usos y características del suelo urbano.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000 ) metros cuadrados.
3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías y cinco mil metros cuadrados de límite superior.
6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y medidas correctoras (chimeneas, silos, etc.).
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la normativa del suelo urbano.
9. Se prohibirá la instalación de las industrias autorizables cuando las fincas en que se desean ubicar posean alta fragilidad visual.

## **CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.**

---

### **Artículo 5.18. Categorías del suelo rústico.**

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo rústico de protección natural (SRPN).
- b) Suelo rústico de protección Paisajística (SRPP).
- c) Suelo rústico de protección Cultural (SRPCU).
- d) Suelo rústico de protección de Entornos (SRPE).
- e) Suelo rústico de protección Costera (SRPCO).
- f) Suelo rústico de protección Agraria (SRPA).
- g) Suelo rústico de protección Hidrológica (SRPH).
- h) Suelo rústico de protección de Infraestructuras (SRPI).
- i) Suelo rústico de protección Territorial (SRPT)
- j) Asentamientos Rurales (AR).

2. Sin perjuicio de su pertenencia a la categoría correspondiente (SRPN), el Plan delimita a su vez áreas de suelo rústico especialmente protegido que comprende aquellos espacios del término municipal con excepcionales y singulares valores paisajísticos, geomorfológicos, de flora, fauna, u otros componentes de muy destacado rango natural, que han servido de base para su declaración por la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD- 1/2000) como Espacios Protegidos.

Se trata de los denominados Parque Rural de Teno (T-13), Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata (T-33) y Sitio de Interés Científico de Interián (T-41), y su régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación (Plan Rector de Uso y Gestión, Plan Especial de protección paisajística y Normas de Conservación, respectivamente).

3. El régimen específico del suelo en los Asentamientos Rurales queda regulado en el Capítulo V del presente Título. Es de aplicación tanto a los asentamientos de población que conforman núcleo como a los producidos al borde de las carreteras y caminos que este Plan identifica como tales.

5. El Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO) está constituido por las zonas de litoral sujetas a las servidumbres de protección de Costas, por lo que su régimen de usos será asimismo el especialmente establecido en la Reglamentación de Costas.

### **Artículo 5.19. Régimen del suelo rústico protegido en general (SRPN, SRPCU, SRPP, SRPE y SRPH)**

#### **1. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL (SRPN y SRPCU).**

##### **Régimen General.**

##### **Uso principal :**

- Usos medioambientales.
- Conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.

##### **Usos compatibles :**

- Usos medioambiental.
- Científicos
- Educación ambiental

- Usos Recreativos
- Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven equipo ligero, vehículos a motor o asistencia de público que se consideraran prohibidos.

#### **Usos Prohibidos :**

- Todos aquellos que puedan alterar o degradar las características naturales del territorio, en especial los que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Todos los usos e intervenciones que impliquen transformación del territorio, salvo que se justifique su carácter compatible o, en su caso, quede suficientemente acreditada su nula o escasa afección sobre los valores naturales presentes en su ámbito.
- Las caravanas con fines de lucro y recreo, y con más de 3 vehículos, a efectos de protección de los recursos naturales.

#### **Régimen específico**

1. En los ámbitos de protección natural que se encuentren dentro de Espacios Protegidos se permitirán únicamente los usos mencionados en el régimen general con carácter transitorio, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. Una vez aprobados, tales determinaciones tendrán carácter de recomendaciones con los efectos del artículo 15.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. El Plan o Norma del Espacio Natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.

2. Hasta tanto se regule por las pertinentes Norma de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián y en el resto de espacios categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística y Cultural, sólo son permitidos en ellos los usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

3. Siempre que se valore positivamente la compatibilidad a que se refiere el DL 1/2000 y lo permita la legislación de Costas en su caso, se permite además, la edificación vinculada al ocio, las actividades deportivas propias del medio rural y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control del departamento municipal o regional competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

4. En el restante suelo rústico protegido municipal (exceptuando el Parque Rural de Teno que se rige por lo determinado en su Plan Rector de Uso y Gestión), se autoriza además de lo señalado en el segundo párrafo del punto anterior, el aprovechamiento acuífero y forestal en las condiciones establecidas en el artículo 5.10, bajo el control del Organismo competente de la Comunidad Autónoma Canaria.

## **2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SRPP).-**

### **Régimen General**

#### **Uso principal**

- Usos medioambientales:
- Conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.
- Científicos

- Educación ambiental
- Usos Recreativos: Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven el uso de vehículos a motor.

### **Usos compatibles**

#### **-Usos Primarios**

- Ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente con carácter transitorio la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

-Los rediles se levantarán con vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya tipología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizables su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y en ningún caso superarán los 2 m<sup>2</sup> por cabeza.

-El uso agrario tradicional. Queda expresamente prohibida cualquier edificación o instalación vinculada a esta actividad (cuartos de aperos, lagares, bodegas, estanques, etc.)

-Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.

#### **-Usos Turísticos:**

- El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.

#### **-Usos de Infraestructura:**

- Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:

##### **Hidráulica:**

-Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, que serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.

-Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo, para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

- Las siguientes infraestructuras se regularán por lo dispuesto en las determinaciones Sectoriales de este Plan:

Red viaria  
Infraestructura de saneamiento  
Energía  
Telecomunicaciones  
Red viaria

- El resto de las infraestructuras que cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos compatibles

#### **Usos Prohibidos:**

- Las caravanas con fines de lucro y recreo y con más de 3 vehículos, reguladas por el Decreto 124/1.995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias.

#### **Régimen Específico**

##### **PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE ENP**

En los ámbitos de protección natural que se encuentren dentro de Espacios Protegidos se permitirán únicamente y con carácter transitorio, los usos mencionados en el régimen general salvo los usos turísticos y de infraestructuras que estarán prohibidos, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. Una vez aprobados, tales determinaciones tendrán carácter de recomendaciones con los efectos del artículo 15.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. El plan o norma del espacio natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.

### **3. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS. (SRPE).**

Se incluye en esta categoría de suelo al área comprendida en el entorno de los espacios naturales protegidos según delimitación en los planos de Ordenación (ORD-0, ORD-1A y ORD-1B).

#### **a) Usos permitidos.**

Con carácter general se consideran usos o actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección del espacio natural y de su entorno, y en especial todos aquellos que no estén considerados como prohibidos o no autorizables.

Son usos predominantes o característicos los usos y actividades de mantenimiento, conservación y regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje y las actividades científicas y pedagógicas.

#### **b) Usos compatibles y autorizables.**

- a) Actividades tradicionales de aprovechamiento de los recursos naturales preexistentes en el momento de la aprobación del presente documento cuando su continuidad sea compatible con la protección de los valores naturales o paisajísticos.
- b) Equipamiento y edificios singulares destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, relacionados con los valores protegidos y acondicionamiento de las áreas de acogida y esparcimiento.
- c) Esparcimiento pasivo, actividades recreativas, y deportes relacionados con la naturaleza en áreas y senderos previamente acotados.
- d) Restauración, mejora y conservación de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias e hidrológicas ya existentes cuyo mantenimiento no sea incompatible con la conservación y recuperación del elemento natural objeto de protección.

#### **c) Usos prohibidos.**

Todos los demás, los que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural, y en particular los siguientes:

- a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que puedan ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
- f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido al que pertenece el entorno y de sus recursos.
- g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en suelo rústico dentro del ámbito de protección.
- h) La acampada fuera de los espacios señalizados al efecto.
- i) La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- j) La utilización de vehículos todoterreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del ámbito de protección, fuera de los lugares autorizados.
- k) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.
- l) Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planeamiento y normas de aplicación.

#### **4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH).**

##### **A) SISTEMA TERRITORIAL DE DRENAJE SUPERFICIAL.-**

a.- Definición.- El sistema territorial de drenaje superficial está constituido por los cauces naturales o artificiales de corriente continua o discontinua, de naturaleza pública, cuya finalidad exclusiva es garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye la evacuación de las aguas superficiales y de los materiales procedentes de la erosión natural del territorio.

Consta este sistema del conjunto de cauces incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública.

b.- Régimen de Usos.- Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1.990 de 26 de julio de Aguas de Canarias; el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias (RDPHC); el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio de Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores; el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI).

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Se admiten exclusivamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el dominio público hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discurra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

#### B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.-

a.- Definición.- Está constituido por la superficie ocupada por los cauces hidráulicos, con un ancho mínimo de cinco metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de Desarrollo del Plan General y en los Proyectos de Actuación y Calificaciones Territoriales, o bien cuando proceda al establecimiento de deslindes.

Se consideran asimismo suelos afectos al sistema territorial de drenaje superficial las márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su extensión longitudinal, de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros (a ambos lados del cauce) que se consideran vinculadas al sistema de drenaje como suelo de servidumbre de acceso.

b.- Determinaciones.- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos.

No se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años. En esta línea únicamente se permiten los usos medioambientales y los recreativos en espacios no adaptados de esparcimiento elemental y esparcimiento con equipo ligero. Su uso característico es el de defensa y mantenimiento del paisaje, de las características fisiográficas de los terrenos, de las cuencas y de los cauces públicos, del medio natural y de sus especies, de yacimientos arqueológicos y edificios de valor histórico, artístico y etnográfico, y el establecimiento de zonas de protección y de reserva para infraestructuras.

### **Artículo 5.20. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria (SRPA).**

#### **1. Régimen General**

En las áreas delimitadas como Suelo Rústico de Protección Agraria que se superponen con las delimitadas por el Plan Insular de Ordenación como zonas de Protección Ambiental, será Uso Básico el de Conservación Activa del Medio, tal como señala el artículo 2.3.3.5 de las Disposiciones Sectoriales de dicho Plan. El ejercicio de cualquier actividad vinculada al uso principal deberá enmarcarse en Planes y Programas de actuación formulados para el desarrollo e instrumentación de los objetivos de ordenación de las Áreas de Regulación Homogéneas de Protección Ambiental.

#### **Uso principal del SRPA:**

-Usos Primarios:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas. En cada categoría de protección agraria se especifica la tipología de usos pormenorizados permitidos o compatibles y se regula las condiciones que deben cumplir dichas instalaciones y construcciones.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, y en las clases y condiciones que se establecen para cada ámbito de ordenación. Con carácter general se permite la ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá



obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente, y con carácter transitorio, la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- Los rediles se levantarán en su vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya topología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizables su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y nunca podrán superar los 2 m<sup>2</sup> por cabeza.
- Las salas de ordeño no podrán superar los 30 m<sup>2</sup> y su localización no podrá exceder de 200 metros de distancia, medidas en la perpendicular, a vías rodadas preexistentes. Sólo podrán localizarse en parcelas de superficie superior a diez mil metros cuadrados

#### **Usos compatibles:**

- Usos Primarios: Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.
- Usos Medioambientales
- Usos Turísticos:
  - El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.
- Usos Dotacionales y Equipamientos: Las dotaciones públicas de interés social cuya ubicación en esta clase de suelo resulte conveniente o justificada.
- Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:

#### Hidráulica:

- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

#### Energía

Telecomunicaciones

Red viaria

El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos o el resto de los usos compatibles.

## **2. Régimen Específico**

### **2.1. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL.-**

#### **Uso principal:**

- Usos Primarios: El uso agrario tradicional.

**Área de aplicación:** En el Suelo Rústico de Protección Agraria de la zona alta de Tierra del Trigo y Erjos.

#### **Intervenciones compatibles con la agricultura tradicional:**

- Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno.
- Los vallados de bancales, siempre que se justifique su necesidad para protección frente a animales, salvo en los bancales de laderas donde estará expresamente prohibido.
- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:
  - 1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
  - 2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.
  - 3) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate, estableciéndose como máxima 30 m<sup>2</sup>. En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés, o hábitats de especies amenazadas.
  - 4) A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación de tal manera que si se demandan conjuntamente un lagar y una bodega o cuarto de aperos y lagar y/o bodega, ambas actividades compartirán la misma cuantía de edificación máxima señalada en el punto anterior, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.
  - 5) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán la superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.
  - 6) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

#### **Intervenciones prohibidas para la categoría de agricultura tradicional.-**

- Los almacenes.
- Se prohíbe la apertura de nuevas vías, salvo que estén contempladas en el Plan de Fomento del Sector Agrícola, a excepción del acceso a la instalaciones ganaderas que se autoricen según los condicionantes indicados en el Plan Insular.

Las instalaciones de regadío serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Los depósitos de aguas se regularán según lo establecido en el régimen general.

- La ganadería estabulada familiar y la estabulada artesanal, de forma temporal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas, hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero determine, en su caso, la necesidad de recoger este uso en polígonos ganaderos e indique su ubicación definitiva en su caso en el municipio.

**Usos compatibles :**

- Usos Industriales: Las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.) en las condiciones que se establecen en el artículo anterior.
- Usos Recreativos: El esparcimiento y ocio en espacios adaptados.

## 2.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA.-

### Uso Principal

- El uso agrario intensivo entendiéndose como tal al tipo de agricultura forzada en la que, con el objeto de aumentar su productividad, se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y de acceso, así como una mayor regularidad geométrica y una mayor superficie media del tamaño de parcela que las que definen la agricultura tradicional, e incluso, en algunos casos, la obtención de microclimas o protección mediante cubrición.

### Ámbito de Aplicación:

En el Suelo Rústico de Protección Agraria de la Isla Baja.

### Intervenciones compatibles para la agricultura intensiva

- Los vallados de bancales.
- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:

1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia

2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.

3) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.

En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés o hábitats de especies amenazadas.

4) A una explotación sólo puede estar vinculada una edificación de tal manera aglutinará las distintas intervenciones o usos requeridos conjuntamente (lagar y bodega o cuarto de aperos, etc.), en cuyo caso se establece como superficie máxima 30 m<sup>2</sup> si se trata de dos intervenciones y de 50 m<sup>2</sup> si concurren las tres.

5) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

6.) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

7) La implantación de la edificación se realizará evitando movimientos de tierras o cortes que modifiquen los perfiles de terreno.

- Los almacenes de productos agrícolas y ganaderos y sus edificaciones auxiliares (baños, vestuarios, cabezal de riego, oficina, etc.) que cumplan los siguientes requisitos:

1) Se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de almacenes.

2) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate. En cualquier caso sólo resultarán autorizables estas superficies previo informe favorable de la Consejería competente materia agrícola del Cabildo Insular, en el que se justifique la necesidad de dicha edificación y de su superficie.

3) En el caso de explotaciones colectivas se cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones

4) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

5) Cuando en una finca ya existiesen cuartos de aperos, bodegas y/o lagares y se solicitase la construcción de un almacén, éste se autorizará exclusivamente como ampliación de las edificaciones ya existentes, y la superficie total será la indicada anteriormente para los almacenes.

- La apertura de nuevos caminos rurales y pistas con las dimensiones establecidas en la normativa sectorial y que sean estrictamente necesarias para la explotación.

- Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las Disposiciones Sectoriales del Plan Insular.

- La ganadería estabulada familiar y la estabulada artesanal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas. Las determinaciones que regulan este uso y sus intervenciones son las mismas que se establecen para el ámbito de protección agraria tradicional tipo A.

- La ganadería estabulada industrial siempre y cuando se trate de la reubicación de las instalaciones existentes hasta tanto no se redacte el Plan de Ordenación del Sector Ganadero.

#### **Usos compatibles:**

- Las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.) en las condiciones que se establecen en el artículo anterior (cuartos de aperos).

## **Artículo 5.21. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera y de Infraestructuras. (SRPCO y SRPI).**

### **A) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.**

#### **1. Uso principal**

-Los usos comunes y acordes con la naturaleza de utilización del dominio público marítimo terrestre y sus zonas colindantes, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y específicamente de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

#### **2. Usos compatibles**

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona los usos e intervenciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, tal y como se establece en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

#### **3. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.1 y 32.2 de la Ley de Costas, los siguientes:

- Las edificaciones residenciales o turísticas
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Sin perjuicio de ello y de los instrumentos de planeamiento precisos para regular las condiciones de uso y edificabilidad en su ámbito, son usos permitidos los ligados al ocio y actividades culturales que no conlleven deterioro del medio físico ni transformación de sus condiciones naturales.

### **B. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SRPI).**

#### **1. Usos característicos.**

El uso de infraestructuras que comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte (infraestructura viaria, estación de transportes, etc.); la producción, transporte, distribución, depuración y potabilización de aguas; las hidrológicas; con las telecomunicaciones; con la energía y otros análogos que se precisen reglamentariamente.

Equipamientos públicos y dotaciones que tienen carácter de Sistema General y están previstos así en este Plan General.

#### **2. Usos permitidos, compatibles o autorizables.**

Sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizado con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

Se permiten usos y actividades complementarias del uso característico de infraestructuras que se implante en este suelo, como el uso comercial.

### **3. Usos prohibidos.**

Los restantes.

Especialmente se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, dotaciones o equipamientos previstos.

**4.** Será en cualquier caso de aplicación el régimen sectorial correspondiente (Ley de Carreteras, Plan Hidrológico Insular, etc)

## **CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES**

---

### **Artículo 5.22. Definición y delimitación.**

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que el Plan General excluye del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyendo formas de vida propiamente urbanas el Plan se plantea como objetivos la conservación y potenciación de sus valores como hábitats rurales y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.
2. El presente régimen es de aplicación, pues, a los núcleos de Erjos y Tierra del Trigo como Asentamientos Rurales.

### **Artículo 5.23. Ordenación de los Asentamientos Rurales.**

1. Los Asentamientos Rurales se regulan a través de las normas contenidas en el presente capítulo, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación los parámetros de aplicación a la edificación permisible y su relación con el viario en que se apoya, usos y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.
2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contengan el Plan General.

### **Artículo 5.24. Red Viaria Básica.**

Se denomina Red Viaria Básica a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos son los que se reflejan para cada caso en la ficha o plano correspondiente.

La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica vienen determinadas en las presentes Normas.

### **Artículo 5.25. Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso).**

Se considera Red Viaria Adicional al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.

Su definición geométrica será la de las servidumbres constituídas actualmente y la resultante de las normas que regulan la edificación.

### **Artículo 5.26. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.**

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, con las características derivadas de las normas contenidas en el presente capítulo.

### **Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.**

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En zonas de edificación cerrada.

- 1.- La superficie mínima de la parcela será de cien (100) metros cuadrados.
- 2.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional será de cuatro (4) metros.
- 3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

b) En zonas de edificación aislada (abierta o ciudad jardín):

- 1.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los doscientos (200) metros cuadrados.
- 2.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros.
- 3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

1. A efectos de la edificación de una parcela preexistente –ya segregada- en los asentamientos rurales, deberán cumplir las siguientes condiciones de superficie:

- a) En áreas de edificación cerrada la superficie mínima será de cincuenta (50) metros cuadrados, salvo en las parcelas residuales situadas entre otras ya consolidadas por edificación.
- b) En áreas de edificación aislada (abierta o ciudad jardín), la superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.

**Artículo 5.28. Condiciones para la edificación de una parcela de un asentamiento rural.**

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además:

1. Condiciones mínimas de urbanización:

- a) Dar frente a la Red Viaria Básica o Adicional donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.

2. Condiciones de gestión.

Tener cumplidas las determinaciones de gestión que pudieran estar establecidas en la ficha correspondiente.

3. Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.

**Artículo 5.29. Tipos de edificación.**

El tipo de edificación será el que se señala en el fichero correspondiente.



### **Artículo 5.30. Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación.**

1. En los Asentamientos Rurales la edificación de tipología cerrada deberá adosarse a sus linderos laterales y de fondo salvo que alguno de ellos posea servidumbres del Viario Adicional, en cuyo caso habrá de situarse a dos (2) metros del eje del mismo y ofrecer fachada a dicho viario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
3. En los asentamientos rurales delimitados que constituyen una manifestación lineal al borde de caminos, la profundidad de la edificación no excederá los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Viaria Básica o Adicional) salvo que se determine otra dimensión en la delimitación y ordenación del asentamiento y se retranqueará de sus linderos laterales un mínimo de cuatro metros (4,00 mts), con la salvedad que se señala en el apartado 5 siguiente.
4. En los Asentamientos Rurales la edificación en tipología de edificación aislada se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros.
5. En áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.
6. El Viario definido como Adicional de los Asentamientos Rurales podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre de acceso correspondiente y todas las servidumbres originadas por aperturas de huecos hacia el mismo. En tal caso, en áreas de edificación cerrada, el lindero o linderos al Viario Adicional se considerarán como linderos a parcelas adyacentes.
7. En áreas de edificación cerrada de los asentamientos Rurales, en las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos, salvo que se tramite un único proyecto y se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la construcción preexistente.

### **Artículo 5.31. Separaciones a vías.**

Las alineaciones de la Red Viaria Básica quedan definidas en los planos correspondientes, debiendo en todo caso, además de lo señalado en el artículo precedente en relación al viario, cumplirse las siguientes determinaciones cuando resulten de aplicación:

1. La alineación de fachada hacia los caminos en los asentamientos rurales al borde de los mismos estará situada a siete cincuenta metros (7,50 mts.) de su eje, salvo en los casos en que se señala expresamente la alineación en los planos.
2. Cuando la parcela colinde con la Red Viaria Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y el ancho de dicho viario sea igual o superior a 1,5, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.

### **Artículo 5.32. Dimensiones máximas de la edificación.**

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define,

al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.

2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.

Se toma como dimensión característica en cuanto a la longitud máxima de fachada quince metros (15 mts.) y en cuanto a altura la equivalente a dos plantas o siete metros.

3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.

#### **Artículo 5.33. Altura de la edificación.**

La altura máxima se determinará en su caso en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso dos plantas o siete metros medidos en cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la parte baja del forjado de cubierta.

#### **Artículo 5.34. Altura de pisos.**

La altura libre de pisos no podrá ser superior a los valores que siguen:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Doscientos noventa (290) centímetros para las plantas de piso.

#### **Artículo 5.35. Patios.**

Los patios de parcela destinadas a vivienda familiar no podrán tener dimensiones inferiores a los trescientos (300) centímetros.

#### **Artículo 5.36. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).**

1. En base a lo que determina el apartado d) del artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (LOTC-LENC), el uso característico del suelo rústico de Protección Territorial delimitado es el de preservación del modelo territorial, el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda de la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.4 del DL-1/2.000, en todo el Suelo Rústico de Protección Territorial sólo serán posibles usos y actividades provisionales, con sus correspondientes edificaciones e instalaciones también provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables. El tiempo máximo de implantación será de un año. Los usos y actividades que no resulten amortizables en dicho período no serán autorizadas, salvo que los fines perseguidos sean de carácter didáctico, cultural, deportivo u ocio no lucrativos.

3. Con carácter general para esta categoría de Suelo Rústico serán permitidos, además, los aprovechamientos acuíferos y forestales, el turismo rural, la acampada, los usos ligados al ocio, deporte y actividades culturales, el suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista, sin perjuicio del pertinente control por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular en su caso; la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, las explotaciones agrícolas y pecuarias, las actuaciones de interés general de carácter dotacional de equipamientos y servicios e industrial susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial.

5. A su vez, en el Suelo Rústico de Protección Territorial, podrán ser autorizables siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística, las actuaciones de interés general de carácter turístico con equipamiento complementario.

6. Para la autorización de los usos, instalaciones y construcciones permisibles en esta categoría de suelo rústico, será preciso en cualquier caso, que estas guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, no debiendo plantearse actuaciones en parcelas de superficie inferior a diez mil metros cuadrados. Las edificabilidades máximas no superarán el coeficiente de 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse éste en función de la evaluación de impacto que habrá de realizarse.

## **TÍTULO SEXTO**

### **RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1.-**

##### **Artículo 6.1. Definición y Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. Forman el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en los planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo que se señalan con el código SAU.
3. El Suelo Urbanizable se vincula al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

##### **Artículo 6.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.**

1. El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente e integrando a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Suelo Urbanizable.

Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio, cuyo resumen se expresa en la correspondiente tabla anexa a estas Normas (Volumen 3).

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título IX de las Normas Urbanísticas, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente Título.

### **Artículo 6.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).**

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley 1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (Ley 9/99) y Ley de Espacios Naturales de Canarias.
3. A los propietarios de Suelo Urbanizable corresponde el derecho al noventa por ciento establecido por Ley sobre el aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al Suelo Urbanizable, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de los deberes que legalmente y con arreglo a el Plan General les corresponden.

### **Artículo 6.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable.**

1. El presente Plan conforma todo el Suelo Urbanizable Sectorizado (SAU) como un sólo Ámbito en la que se incluyen todos los Sistemas Generales adscritos o internos a esta clase de suelo.
2. Se excluyen de dicho Ámbito todos los sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento aprobado – en ejecución o no-, cuyo aprovechamiento es el asignado por el planeamiento parcial o especial que produce la transitoriedad.
3. El cálculo del aprovechamiento Medio del Ámbito conformado por el Suelo Urbanizable (SAU) se fija en el Plan General dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los sectores incluidos en él, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del ámbito.
4. El aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable (SAU) se señala en el Anexo de estas Normas Urbanísticas ( Volumen 3: Normativa Específica), así como su procedimiento de cálculo, los coeficientes de edificabilidad y ponderación y su justificación.

### **Artículo 6.5. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).**

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable (SAU) están obligados con arreglo a la Ley a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
  - a) La superficie total urbanizada de los viales y dotaciones públicas previstas.
  - b) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable, además de las cesiones señaladas en el apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine directamente a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título IV de estas Normas.
  - c) El diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector establecido por Ley.
- 2) Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

3) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad de conservación correspondiente, con arreglo al artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4) Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fijen el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el DL 1/2000, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

5) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

#### **Artículo 6.6. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales deberán justificar que el aprovechamiento lucrativo resultante de la ordenación prevista para el sector no excede del establecido por el Plan General.

#### **Artículo 6.7. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.**

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se adquieran previamente los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico a través del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que habrán de demolerse cuando el Ayuntamiento así lo acordare.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entretanto, será de aplicación el artículo 5.5.

#### **Artículo 6.8. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable.**

1. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto los siguientes:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la etapa o ámbito esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicios.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Instalación de telefonía.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del ámbito o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el ámbito y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### **Artículo 6.9. Delimitación de sectores y ámbitos. Ejecución.**

1. Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluyen en la delimitación los que por sus condiciones intrínsecas no resultan aptos para la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del Artículo 3.1.
2. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en ámbitos o Unidades de Actuación y señalarán el sistema de Ejecución correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.
3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, ámbitos o unidades cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

### **Artículo 6.10. Contenido de los Planes Parciales.**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 10.a) se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

### **Artículo 6.11. Memoria del Plan Parcial.**

Desarrollará los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento y en el Reglamento de Contenido Ambiental de las Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria). Para ello:

1. Deberá considerar todos los aspectos de información urbanística que pudieran condicionar la ordenación.
2. Analizará las posibles opciones para la ordenación y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector.
3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta.
4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
  - a) Superficie total del sector.
  - b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General en su caso.
  - c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
  - d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
  - e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
  - f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
  - g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas construibles).
  - h) Superficie edificable por usos.
  - i) Edificabilidad bruta.
  - j) Edificabilidad neta de las parcelas.
  - k) Dotación de plazas de estacionamiento en la vía pública y en el interior de las parcelas edificables.



### **Artículo 6.12. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.**

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución señalando los ámbitos que comprendieran y señalarán para cada etapa:

- a) Su duración.
- b) Las obras que comprenden.
- c) Las dotaciones que incluyen, que deberán ser proporcionales a la etapa en función de la superficie o número de viviendas que comprende.

### **Artículo 6.13. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.**

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

### **Artículo 6.14. Planos de Información del Plan Parcial.**

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía oficial municipal, además de la documentación gráfica exigible según el Decreto 35/1.995 de Contenido Ambiental, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%).
- e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

### **Artículo 6.15. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.**

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización telefónica. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería en su caso.

c) Plano de delimitación de Unidades de Actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en ámbitos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

#### **Artículo 6.16. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.**

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la Legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las determinaciones del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente en su caso y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### **Artículo 6.17. Estudios de Detalle.**

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en la Ley y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

### **Artículo 6.18. Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señale las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto, cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-administrativas, en su caso, habrá de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### **Artículo 6.19. Criterios de Ordenación en Planes Parciales.**

1. Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 3.1., apartado 5.

2. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

#### **Artículo 6.20. Reservas de suelo para dotaciones.**

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título IX para cada uso y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2.000 y Reglamentos que lo desarrollen.

#### **Artículo 6.21. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.**

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales.

El diseño de los espacios públicos se hará de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducida, debiendo cumplir con lo exigido en el Decreto 227/1.997 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma Canaria y cuantas Normas lo sustituyan o amplíen.

La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Se evitará siempre el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.

#### **Artículo 6.22. Condiciones de diseño de la Red Viaria.**

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del núcleo urbano y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones fijado en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.

La estructura reticular del viario habrá de adecuarse al máximo a las condiciones topográficas del sector, sin que, en ningún caso, por pretextos economicistas, se lleve tal adecuación a situaciones contrarias a la racionalidad de la ordenación urbanística.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación provisional del planeamiento parcial cuando a juicio de la Oficina Municipal correspondiente se entienda la inadecuación del diseño viario y de la estructura general del mismo a los criterios de este Plan General.

5. La red viaria no podrá alcanzar pendientes superiores al catorce (14) por ciento en tramos de longitud mayor de veinte (20) metros.
6. La red viaria tendrá, como mínimo, la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.
7. Se cumplimentarán en todo caso las determinaciones del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias).

#### **Artículo 6.23. Condiciones de los Estacionamientos.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este último caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.
3. En espacios al aire libre adyacentes a la red viaria, se admitirá como máximo el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondientes a las viviendas.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.
5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. Junto al bordillo se preverá un cauce o cuneta de veinte (20) centímetros para limpieza.

#### **Artículo 6.24. Condiciones de la Edificación.**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

#### **Artículo 6.25. Condiciones de Uso.**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título IX.

#### **Artículo 6.26. Condiciones de Urbanización.**

La urbanización del Suelo Urbanizable y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

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

---

##### **Artículo 7.1. Definición y Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por estar transformados por la urbanización al contar con acceso rodado (pavimentado o no, con o sin encintado de aceras), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (con alumbrado público o sin él), teniendo estos servicios características adecuadas para el pleno servicio a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General.

b) Por estar consolidados con edificaciones ocupando al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para las mismas de acuerdo con la ordenación del Plan.

2. Progresivamente se irán incorporando a esta clase de suelo los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del Plan General, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto 1. a) anterior.

3. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo.

##### **Artículo 7.2. División del Suelo Urbano en el Plan General.**

1. Con arreglo al Artículo 3.2 de estas Normas el Plan General subdivide el suelo urbano en áreas de Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), categorías que a su vez pueden remitirse a planeamiento de desarrollo.

2. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, otro tipo de Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas en su caso.

3. Finalmente, en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, el Plan General aborda la regulación pormenorizada de los usos y edificabilidades de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística aplicable.

4. El suelo Urbano Consolidado y el No consolidado tienen precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los correspondientes planos.

Las rasantes serán las que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano, o en su defecto las de la urbanización existente o las que se determinen mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

### **Artículo 7.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 7.4.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, de conformidad con lo establecido en el DL-1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

### **Artículo 7.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.**

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, de planeamiento remitido o no, estarán obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyan en el ámbito o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

- a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.
- c) Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la legislación urbanística.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

### **Artículo 7.5. Cambios de uso en el suelo urbano.**

1. La modificación en una parcela de suelo urbano de los usos pormenorizados que señala el Plan General podrá aceptarse sin que deba tramitarse ningún instrumento urbanístico, cuando no afecte a más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se respeten las limitaciones establecidas en el Artículo 9.45.
- b) Que el cambio de uso no produzca perjuicios a terceros.
- c) Que la modificación se limite a usos no prohibidos en el área y cumpla las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación de uso se considerará modificación del Plan General, requiriendo el trámite previsto en la legislación urbanística.

### **Artículo 7.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el DL 1/2000, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina inminente.

3. Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas a que se refiere cuando las mismas no constituyan o integren ámbitos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, la parcela tenga la condición de solar, sus determinaciones materiales de ordenación estén señaladas desde el Plan General, la edificación pretendida no exceda el aprovechamiento que le corresponde y, en definitiva, la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan para cada zona. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.



## **CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

---

### **Artículo 7.7. Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano.**

1. En las áreas de suelo urbano No Consolidado (SUNC), el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el noventa por ciento establecido por la legislación urbanística aplicable sobre el aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Actuación respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el Plan.
2. En Suelo Urbano Consolidado será de apropiación plena por los particulares el aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que afecten a la parcela.

### **Artículo 7.8. Supuestos de reparcelación económica.**

En el desarrollo de una unidad de Actuación en Suelo Urbano procederá la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

- a) Para aquellos propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita cuando, integrados en una unidad de actuación, no fuera posible su compensación mediante adjudicación de terrenos por darse las circunstancias contempladas en los Artículos 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Entre los afectados, cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma superior a un cincuenta por ciento (50%) de la superficie afectada.
- c) La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el Artículo 94.2 del Reglamento de Gestión Urbanística no alcancen el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

A los efectos de las reparcelaciones en suelo urbano se entenderá por parcela mínima edificable la que estuviera fijada por el Plan General.

### **Artículo 7.9. Ejecución de obras de Urbanización.**

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos ámbitos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el ámbito o unidad de actuación correspondiente.

Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los ámbitos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

### **Artículo 7.10. Pago de los gastos de urbanización.**

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de Ejecución Pública por Cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los ámbitos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si estuviera previsto ejecutar las obras de urbanización en un plazo superior a seis (6) meses, se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible a los propietarios su desembolso anticipado, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y, una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

### **Artículo 7.11. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.**

Los valores inicial y el urbanístico del suelo se determinarán de acuerdo a lo establecido en la legislación del Suelo y disposiciones concordantes.

## **TÍTULO OCTAVO**

### **CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

---

#### **CAPÍTULO 1.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

##### **Artículo 8.1. Patrimonio Histórico.**

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

##### **Artículo 8.2. Protección del Patrimonio Histórico.**

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.

2. El Ayuntamiento podrá establecer, con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar a la Comisión Municipal correspondiente, en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de los elementos del Patrimonio Histórico protegibles.

##### **Artículo 8.3. Precatálogo de Protección.**

El Plan General contienen un Precatálogo en el que se seleccionan, mediante la oportuna señalización en los planos de ordenación, aquellas construcciones del patrimonio arquitectónico, elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y zonas de protección ambiental que merecen, a juicio de estas Normas, su preservación y la adopción de las medidas de protección que se señalan en los capítulos siguientes, hasta tanto se redacten los Catálogos, Planes y Normas Especiales a que se refiere el artículo 8.4.

##### **Artículo 8.4. Planes y Normas Especiales para la protección.**

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

## **CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL**

### **Artículo 8.5. Ámbito de la Protección.**

Tal como preceptúa el artículo 39 del DL-1/2000, se confeccionará un Catálogo Municipal que recoja los monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos.

Mientras no se apruebe el Catálogo, las Normas de protección serán de aplicación al conjunto de edificios que figuran en el Precatálogo de Edificios Protegidos mediante su señalización en los planos de Ordenación.

### **Artículo 8.6. Niveles de Protección.**

1. Se definen dos (2) niveles de protección (A y B) atendiendo a las características del edificio que se protege, al objeto de la protección y al tipo de obras que, consecuentemente, pueden admitirse en cada caso.

Los tipos de obras responden a la clasificación general de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. En los dos niveles de protección (A y B), se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que definen cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

3. Las determinaciones generales de cada nivel de protección pueden ser complementadas con determinaciones particulares en los Planes y Normas de Protección a que se refiere el artículo 8.4. Asimismo, dichos planes y normas podrán incluir y/o excluir de un determinado nivel e incluso del catálogo, aquellos edificios que, justificadamente, a juicio de los mismos, lo merezcan.

## **SECCION PRIMERA: Normas de Protección.**

### **Artículo 8.7. Régimen de usos.**

1. Con la finalidad de fomentar la conservación de los edificios, se liberalizan las condiciones de uso de los mismos sometidos a normativa de protección en el nivel B, con las limitaciones del Artículo 10.45 para la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos en el área en que estén incluidos. Regirán en todo caso las condiciones de Calidad e Higiene y las Ambientales que figuran en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. De las condiciones de Seguridad regirán aquellas que no entren en conflicto directo con las características protegidas del edificio.

### **Artículo 8.8. Condiciones generales de los tipos de obra autorizables en los edificios sometidos a protección.**

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del mismo.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

### **Artículo 8.9. Nivel A. Obras permitidas.**

Representa el nivel de protección máximo, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.

Se aplica a aquellos edificios, generalmente de carácter público, cuya pérdida o alteración de sus características produciría un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento menor.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

### **Artículo 8.10. Nivel B. Obras permitidas.**

En este nivel se incluyen edificios públicos y de carácter residencial privado en los que lo tipológico y constructivo tienen un valor principal y constituyen los últimos elementos representativos de la buena arquitectura tradicional, por lo que se protegen los caracteres esenciales de la volumetría, fachadas y ocupación. No se variará la geometría básica de la planta, las escaleras, tipo de acceso, la sección característica del edificio, los patios, cubiertas, porches, balcones, carpintería, etc. y, en general, ningún elemento tipológico esencial.

Se admiten las obras indicadas en el artículo 8.9., aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permite la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes.

Se permiten las obras de reestructuración total siempre que no afecten a los elementos que se protegen.

De plantearse la reestructuración total y por lo tanto el vaciado del edificio, este sólo será posible en la medida que el proyecto de obra nueva se plantee de manera coherente con la estructura funcional y formal de la fachada. En el caso que sea inviable la reestructuración total debido a las características constructivas del edificio, se entenderá que ésta es una opción máxima, y en ningún caso podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la reestructuración total con el mantenimiento de la fachada. En este caso la edificación catalogada se entenderá asimilada al Nivel A a los efectos únicos del tipo de obras permitidas.

### **Artículo 8.11. Protección de la parcela.**

En las construcciones definidas en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado, quedando excluída la posibilidad de segregación o reparcelación. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

A tales efectos, se entenderá parcela vinculada a la edificación, como mínimo la superficie de la misma que la normativa de la tipología edificatoria correspondiente en estas Normas estipule como Parcela Mínima, incluyendo en ella la superficie necesaria para la observación de los retranqueos mínimos obligatorios en cada tipología.

### **Artículo 8.12. Supresión de elementos añadidos.**

Para todos los niveles 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.

### **Artículo 8.13. Documentación para solicitud de Licencias en edificios sometidos a protección.**

1. En edificios sometidos a normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentarán, además de la documentación exigida con carácter general, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.
- b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
- c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas, etc.).
- d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

## **CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTÓRICOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS**

---

### **Artículo 8.14. Ambito de protección.**

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

### **Artículo 8.15. Condiciones de uso.**

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. Asimismo podrán dictarse Normas Especiales de Protección de acuerdo con el artículo 8.4.

### **Artículo 8.16. Condiciones de protección.**

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el Título V de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa de los artículos 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o por este mismo Capítulo.

### **Artículo 8.17. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.**

1. Se establecerán dos niveles de protección:
  - a) Nivel 1 : Se incluirán en él los yacimientos que por su importancia cultural no deban ser destruidos bajo ningún concepto.
  - b) Nivel 2 : Se incluirán en él las áreas en las que probablemente existan restos arqueológicos o aquellas en las cuales han sido descubiertos algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.
2. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de un informe por un especialista y la realización de la oportuna excavación que abarcará toda la superficie afectada. Estas obligaciones deberán cumplirse con anterioridad al posible otorgamiento de licencia de obra.
3. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:
  - a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.
  - b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.
  - c) Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

## TÍTULO NOVENO    CONDICIONES DE USO

---

### CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 9.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento.

#### Artículo 9.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad que se desarrolle en un edificio, que deberá cumplir, además, las condiciones particulares de su zona y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.
2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.
3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo 3.3, apartado d), el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

#### Artículo 9.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos característicos (Residencial, Industrial, Terciario y Turístico) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.
2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.
3. La clasificación general de usos es la siguiente:

#### USOS CARACTERISTICOS:

---

I. Residencial	Clases :	Vivienda Residencia comunitaria
II. Industrial	Clases :	Industria Almacenaje y Comercio Mayorista Talleres industriales Producción Artesanal y Oficios Artísticos Talleres domésticos
III. Terciario	Clases :	Comercio Oficinas Salas de reunión y espectáculos
IV. Turístico	Clases:	(Las señaladas en el artº. 32.1 de la Ley 7/1.995)



## USOS DOTACIONALES:

---

A. Comunitario	Clases :	Equipamiento:  Docente Cultural Ocio Salud Bienestar social Deportivo Religioso  Servicios urbanos:  Mercados Administración Pública Mantenimiento Cementerios  Servicios infraestructurales
B. Comunicaciones	Clases :	Red viaria Terminal de transporte
C. Espacios Libres	Clases :	Parques:  Parque urbano Parque deportivo Parque cultural o recreativo  Jardines Plazas

Dentro de cada grupo de los Usos Dotacionales el Plan General señala aquellos que, por su valor estructurante respecto al conjunto del territorio, forman parte del correspondiente Sistema General cuya regulación es objeto del Título IV de estas Normas.

4. Por razón del régimen jurídico aplicable los usos pueden ser públicos o privados.

### **Artículo 9.4. Usos permisibles.**

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Dirección General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el Artículo 7.5.

### **Artículo 9.5. Diferentes usos de un mismo edificio.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

## **CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 9.6. Definición y clases.**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - A) **Vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, dos categorías:

- 1) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- 2) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) **Residencia comunitaria:** cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia.

### **Artículo 9.7. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.
2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa diseño y calidad.

## SECCION PRIMERA: Condiciones de la Vivienda.

### **Artículo 9.8. Condiciones Generales.**

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva construcción cumplirá las condiciones generales del Título IX que le sean de aplicación.

### **Artículo 9.9. Programa de la vivienda.**

Regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo, todos ellos con acceso independiente. El aseo dispondrá de ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, y sus paramentos estarán alicatados.

Las piezas serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas al exterior (patio o calle) por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

La ventilación de los dormitorios y estancias no podrá realizarse hacia solanas. Si media una terraza entre dichas piezas y el exterior, aquéllas serán de uso privativo de la pieza que ventila a su través.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

-Seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama, con lado mínimo de 1,90 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos, con lado mínimo de 2,50 metros.

-Catorce (14) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, y se verá incrementada a razón de dos (2) metros cuadrados por cada dormitorio de más que exista.

-Siete (7) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, pudiendo destinarse dos (2) metros cuadrados para lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metro cuadrado para retretes, cuyo lado mínimo será de un (1) metro.

-En viviendas de uno o dos dormitorios si la cocina y el estar forman una sola pieza, éste tendrá una dimensión mínima de veinte (20) metros cuadrados y tres (3) metros de lado mínimo, que se verá incrementada a razón de cuatro (4) metros cuadrados por cada dos (2) dormitorios o fracción de más que exista.

-La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

En lo no regulado en el presente Artículo será de aplicación lo determinado en el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo y cualquier disposición que la sustituya o complemente.

### **Artículo 9.10. Dotación para minusválidos.**

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero y cualquier disposición que lo sustituya o complemente con las condiciones del artículo 148 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización en lo que sean de aplicación.

### **Artículo 9.11. Dotación de Aparcamiento.**

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.

SECCION SEGUNDA: Residencia Comunitaria.

### **Artículo 9.12. Condiciones de aplicación.**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados. En el caso de que se rebase dicha superficie, les serán de aplicación complementariamente, las normas y estándares correspondientes al uso Turístico en cuanto a dotaciones y servicios comunes.

## **CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL**

### **Artículo 9.13. Definición y clases.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

A efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) **INDUSTRIA.-** Cuando la actividad comprende la producción industrial, que incluye aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, además de la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Puede ocupar todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) **ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA,** que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

C) **TALLERES INDUSTRIALES.-** Cuando la actividad comprende la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

D) **PRODUCCIÓN ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS,** que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

E) **TALLERES DOMESTICOS .-** Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

### **Artículo 9.14. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

### **Artículo 9.15. Compatibilidad del uso industrial.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales que señalan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

## **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista)**

### **Artículo 9.16. Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

### **Artículo 9.17. Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

### **Artículo 9.18. Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

### **Artículo 9.19. Dotación de Aparcamiento.**

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

### **Artículo 9.20. Ordenación de la carga y la descarga.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

## ***SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.***

### **Artículo 9.21. Condiciones de aplicación.**

Serán de aplicación a los talleres domésticos y de producción artesanal, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, salvo que esta última esté ubicada en área industrial, en cuyo caso le será de aplicación la normativa particular de dicha área.

## CAPÍTULO 4.- USO Terciario

### Artículo 9.22. Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

B) **Comercio:** cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores ( vías públicas, áreas deportivas espacios libres, etc.).

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

4ª.- Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

5ª.- Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) **Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

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

1.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.

2.- Oficinas con menos de (20) empleados y escaso acceso de público.

3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.

4.- Edificios que aglutinen oficinas de la categoría anterior y oficinas de más de cien



(100) empleados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

D) **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

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

1ª.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

2ª.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.

3ª.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

4ª.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

#### **Artículo 9.23. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

#### **Artículo 9.24. Terciario compatible.**

Sin perjuicio de la normativa zonal y legislación sectorial de aplicación, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en lo que pueda serles de aplicación.

#### **SECCION PRIMERA: Condiciones del Comercio.**

#### **Artículo 9.25. Dimensiones.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

#### **Artículo 9.26. Compatibilidad del Uso Comercial**

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

a) En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá 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, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea del espacio libre en que se instale.

b) En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.

c) En categoría tercera (comercio medio) se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales o donde el acceso normal al comercio se realice por calles cuyo índice intensidad/capacidad (I/C), sea inferior a la unidad.

d) La implantación del uso Comercial en categorías cuarta y quinta (grandes superficies comerciales) requerirán en su caso –aparte del cumplimiento de las disposiciones específicas de la Comunidad Autónoma de Canarias-, un estudio previo de impacto sobre la ordenación urbanística, estructura viaria y paisajística del área en que se desee implantar.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

#### **Artículo 9.27. Circulación interior.**

1. En los locales comerciales de la categoría 2ª) definida en el artículo 9.22, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría 3ª) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### **Artículo 9.28. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### **Artículo 9.29. Aseos.**

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios, salvo que la normativa específica de la actividad que se desarrolle contenga otra determinación.

### **Artículo 9.30. Aparcamientos.**

1. Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categoría tercera definidas en el artículo 9.22, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría quinta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria o por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destinen a comercio alimentario.

### **Artículo 9.32. Sótanos y Semisótanos Comerciales.**

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante (semisótano o primer sótano) cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

### **Artículo 9.33. Pasajes Comerciales.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

## **SECCION SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.**

### **Artículo 9.34. Compatibilidad del uso de oficinas.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 9.15 y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de éstos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (Despachos Profesionales anejos a la vivienda del titular), así como las de categoría segunda (oficinas con menos de 20 empleados ) cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

### **Artículo 9.35. Altura libre de pisos.**

Se rige por las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

### **Artículo 9.36. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

### **Artículo 9.37. Aparcamientos.**

Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, de las categorías 1ª y 2ª y una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados para el resto de las categorías.

### **SECCION TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.**

#### **Artículo 9.38. Condiciones de aplicación.**

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

## **CAPÍTULO 4.- USO TURÍSTICO.**

### **Artículo 9.39. Definición y Condiciones Generales del Uso Turístico.**

1. Se entiende que se ejerce la actividad turística alojativa cuando se presta un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento, de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

2. La clasificación de los servicios de alojamiento turístico y las condiciones generales que habrán de reunir los mismos serán las establecidas por la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo en Canarias y sus Reglamentos.

### **Artículo 9.40. Aparcamiento.**

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá –como mínimo- una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) plazas alojativas si resultase número mayor.

## **CAPITULO 5.- USOS DOTACIONALES.**

### **Artículo 9.41. Definición y clases.**

1. Es uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales:

A) **Equipamiento:** cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) **Docencia:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) **Cultura:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) **Ocio:** que comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) **Salud:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) **Bienestar social:** que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) **Deporte:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) **Religioso:** que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) **Servicios urbanos:** cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) **Mercados de abastos** y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) **Servicios de la Administración:** mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos. Se incluyen las actividades administrativas de carácter no propiamente estatal, que prestan un servicio público y/o son de interés general.

c) **Mantenimiento:** mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) **Cementerios:** mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) **Servicios de infraestructura:** cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

#### **Artículo 9.42. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos las desarrollasen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante el instrumento urbanístico adecuado.

#### **Artículo 9.43. Alcance de la calificación dotacional.**

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 9.41, apartado 2, letra A.

2. La calificación pormenorizada tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la calificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 9.41.

#### **Artículo 9.44. Compatibilidad de usos de equipamiento.**

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 9.41, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, salvo el industrial, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.
3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 9.38 para las salas de reunión de categoría equivalente.

#### **Artículo 9.45. Sustitución de los equipamientos existentes.**

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del Artículo 9.41.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

#### **Artículo 9.46. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.**

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, -a excepción de las que se refieren a su altura máxima-, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

### ***SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.***

#### **Artículo 9.47. Equipamiento Docente.**

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes, debiendo reservarse en todo caso al menos un treinta por ciento de la superficie de la parcela para instalaciones deportivas y espacios ajardinados.

#### **Artículo 9.48. Equipamiento de Ocio.**

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Artículo 9.49. Equipamiento Deportivo.**

1. Se regirá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

#### **Artículo 9.50. Mercados Centrales de Comercio Básico.**

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

#### **Artículo 9.51. Servicios de la Administración.**

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

#### **Artículo 9.52. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.
3. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierta en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.





## **CAPÍTULO 6.-USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES**

---

### **SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 9.53. Definición.**

Tienen uso dotacional para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

#### **Artículo 9.54. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

#### **Artículo 9.55. Pavimentación de las vías públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

#### **Artículo 9.56. Servicios del automóvil.**

En las localizaciones que autorizare el Ayuntamiento, en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a quinientos (500) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de doscientos (200) metros cuadrados.

## CAPÍTULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

---

### Artículo 9.57. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de facilitar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

2. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) **Zonas verdes:** cuando se destinan a:

a) **Parque urbano:** que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) **Parque deportivo:** que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) **Otros espacios libres públicos:** cuando se destinan a:

a) **Jardín y plazas públicas:** que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

### Artículo 9.58. Condiciones generales.

1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al quince por ciento (15 %), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

### Artículo 9.59. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con juegos infantiles y dispondrán su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar más que kioscos y elementos ornamentales.

#### **Artículo 9.60. Parques deportivos, culturales y recreativos.**

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

#### **Artículo 9.61. Jardines y plazas.**

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### **Artículo 9.62. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.**

El diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en los espacios libres de uso dotacional deberán cumplir las normas contenidas en el Decreto 227/1.997 de la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1.995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en orden a la eliminación de las posibles barreras arquitectónicas, y además, salvo regulación expresa, lo siguiente:

a) *Pavimentos*: Las rejillas y registros situados en las vías públicas estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejillas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

- La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.

b) *Vados*: Se han de distinguir dos tipos de vados:

1. Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, que habrán de diseñarse de forma que no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas para personas con movilidad reducida.

2. Los destinados específicamente a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales deberán diseñarse de manera que los niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal adecuada a personas con movilidad reducida. La unión del vado con la calzada estará totalmente enrasada, evitando que exista un reborde que sobresalga y que pueda dar origen a tropiezos. Su anchura deberá ser como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) *Pasos de peatones*: En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el punto anterior.

- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima que permita a un transeúnte en silla de ruedas permanecer a resguardo de la circulación rodada.

*d) Escaleras:* Las escaleras se realizarán con acabado en material antideslizante y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de treinta y dos (32) centímetros y una contrahuella máxima de catorce (14) centímetros, que facilite su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños.

- En escaleras de directriz no recta, se mantendrá la huella mínima en cualquier punto.

- Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de ciento veinticinco (125) centímetros.

- Su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.

- Se dotarán de pasamanos a ambos lados, siempre que fuese posible.

*e) Parques, Jardines, Plazas y Espacios Libres Públicos:* Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, se ajustarán a los criterios señalados precedentemente para itinerarios peatonales.

*f) Aparcamientos:* Todos los espacios libres de uso dotacional que cuenten con zonas de estacionamiento de vehículos reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a los accesos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

*g) Mobiliario Urbano:* Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo.

Los elementos urbanos de uso público tales como cabinas telefónicas, papeleras, bancos, etc., se diseñarán para las necesidades de niños, ancianos y minusválidos y se ubicarán en proporción y modo que no suponga discriminación para ellos.

*h) Protección y señalización de las obras en la vía pública:* Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo.

## **TÍTULO DÉCIMO**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

#### **CAPÍTULO PRELIMINAR**

##### **Artículo 10.1. Definición.**

Son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización) y de los usos (Título IX) ordenan la edificación en las áreas de Suelo Urbano y se complementan con las determinaciones contenidas en el fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

Complementan, a su vez, las determinaciones contenidas en el Título V para la edificación en los Asentamientos Rurales.

## CAPÍTULO 1.- **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN CERRADA**

### **Artículo 10.2. Definición, ámbito y uso característico.**

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio "Cerrado" definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas.

Su uso característico es el Residencial.

### **Artículo 10.3. Parcela mínima.**

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse los mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación, en función de la anchura o latitud de la calle a que dé frente la parcela:

Latitud de la calle	Superficie mínima	Fachada mínima	Fondo mínimo	Círculo inscrip. (diámetro)
8 a 9 mts	80 m2.	6 m.	8 m.	4 m.
9 a 14 mts.	100 m2.	8 m.	9 m.	6 m.
+ de 14 mts.	150 m2.	10 m.	17 m.	7 m.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales limitadas por otras ya construidas hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada.

### **Artículo 10.4. Alineaciones y Rasantes exteriores.**

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

### **Artículo 10.5. Chaflanes.**

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

### **Artículo 10.6. Fondo edificable máximo.**

Con arreglo a su Definición en las Ordenanzas de Edificación, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión.

### **Artículo 10.7. Posición respecto a la alineación exterior.**

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en las Ordenanzas y a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.

3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

### **Artículo 10.8. Altura máxima.**

- La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 3,80 + 3,24 (n - 1) , \text{ siendo } n = \text{Número máximo de plantas autorizadas.}$$

- La altura máxima (nº de plantas y/o expresión en metros) se establece para cada Area del Suelo Urbano en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

- Salvo determinación expresa del Plan, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas de altura máxima menor tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.



- Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera y no mayor de diez (10) metros. Los paramentos transversales a la fachada en que se produce la diferencia de alturas por tal motivo, habrán de quedar, en todo caso, a tres (3) metros como mínimo de los linderos colindantes. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

#### **Artículo 10.9. Edificios de esquina o con varias fachadas.**

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.

#### **Artículo 10.10. Edificios colindantes con alturas diferentes.**

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de altura de las edificaciones de ambas parcelas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

#### **Artículo 10.11. Sótanos y semisótanos.**

1. La suma total del número de plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo sólo en la profundidad requerida a la funcionalidad del acceso.

#### **Artículo 10.12. Entreplantas.**

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

4. Las entreplantas habrán de separarse de las fachadas un mínimo de cinco (5) metros.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.**

### **Artículo 10.13. Definición, ámbito y uso característico.**

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.

2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, esta normativa se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 10.14. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

1. Los parámetros generales que regulan la tipología de Edificación Abierta son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: 15 metros.
- Edificabilidad neta máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura Máxima: 3 plantas y diez metros.

2. La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

### **Artículo 10.15. Ocupación.**

1. Según su definición, la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

### **Artículo 10.16. Separaciones a linderos y retranqueos.**

1. En las áreas de Régimen Especial las separaciones a linderos y retranqueos serán las establecidas en las fichas correspondientes.

2. En el resto de las áreas las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

### **Artículo 10.17. Separaciones entre bloques**

La separación entre bloques no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

### **Artículo 10.18. Configuración y tratamiento de los espacios libres.**

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

### **Artículo 10.19. Remodelación del volumen.**

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento ni altura superior a la máxima autorizada.

### **Artículo 10.20. Sótanos y semisótanos.**

1. La suma total del número de plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

### **Artículo 10.21. Entreplantas.**

1. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

### **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA CIUDAD JARDIN**

#### **Artículo 10.22.- Definición, ámbito y uso característico.**

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 10.23. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

1. Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

Parcela Mínima : 400 metros cuadrados.

Dimetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela : quince metros.

Edificabilidad neta máxima : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima : Dos plantas.

Ocupación máxima : 33 por ciento.

2. La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx.} = 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

#### **Artículo 10.24. Construcciones auxiliares.**

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.
2. Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín señaladas en las Ordenanzas de Edificación.

#### **Artículo 10.25. Separaciones a linderos y retranqueos.**

- Las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.
- Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros.

#### **Artículo 10.26. Tratamiento de los espacios libres.**

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la

altura de una planta: kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

#### **Artículo 10.27. Agrupaciones y Adosamiento.**

Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima.

La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la agrupación.

Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de treinta metros.

#### **Artículo 10.28. Sótanos y semisótanos.**

1. La suma total del número de plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

#### **Artículo 10.29. Entreplantas.**

1. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 2004.

**EGS** arquitectos, S.L.  
Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.