

NN.SS. ADAPTACIÓN BÁSICA AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 TEROR

APROBACIÓN
DEFINITIVA

MEMORIA DE
ORDENACIÓN



Gestión y Planeamiento
Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de Teror



Gobierno de Canarias
Consejería de Medioambiente y
Ordenación del Territorio

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	1
1.2	CONTENIDOS DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	1
2.	MARCO LEGISLATIVO.....	2
2.1	LEGISLACIÓN ESTATAL.....	2
3.	CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO JERARQUICAMENTE SUPERIOR, VIGENTE Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	7
3.1	PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA. (PIO).....	7
3.2	PLAN ESPECIAL DE PAISAJE PROTEGIDO DE PINO SANTO.....	7
3.3	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	7
3.3.1	Normas Subsidiarias de Planeamiento.....	7
3.3.2	Modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.....	8
3.3.3	Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo.....	8
3.4	LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	8
3.4.1	Legislación Comunitaria.....	8
3.4.2	Legislación Autonómica.....	10
3.4.2.1	Espacios Naturales Protegidos.....	10
3.4.2.2	Aguas. Plan Hidrológico de Gran Canaria.....	10
3.4.2.3	Patrimonio Histórico.....	10
3.4.2.4	Carreteras.....	13
4.	CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	13
5.	DECRETO 11/1997 DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.....	13
6.	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	16
7.	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO.....	17
7.1	DETERMINACIONES DEFINITORIAS DEL MODELO.....	17
7.2	ORGANIZACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO.....	18
7.2.1	Usos del Territorio.....	18
7.2.1.1	Uso Residencial.....	19
7.2.1.2	Usos Primarios.....	19
7.2.1.3	Usos Secundarios. (Industriales).....	19
7.2.1.4	Usos Medioambientales.....	19
7.2.2	Sistemas Generales.....	20
7.2.2.1	Sistema General de Infraestructuras.....	20
8.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	24
8.1	SUELO URBANO.....	24
8.2	SUELO URBANIZABLE.....	26
8.2.1	Justificación del Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico.....	27
8.3	SUELO RÚSTICO.....	35
B.-	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.....	37
C.2.-	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).....	42
8.4	CUADRO RESUMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO.....	43
9.	MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL.....	43
10.	GESTIÓN URBANÍSTICA.....	45
10.1	DESARROLLO DEL SUELO URBANO.....	45
10.2	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	46
10.3	DESARROLLO DEL SUELO RÚSTICO.....	46
10.4	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	47
10.5	ANEXO CONVENIOS SUSCRITOS.....	47

1. INTRODUCCIÓN.

La presente memoria corresponde al Plan General del Término Municipal de Teror, **Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias** al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (de ahora en adelante TR-LOTENC'00); en su fase de Aprobación Provisional.

La fase de Aprobación Inicial del documento se redacta por el equipo técnico de la empresa Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. GesPlán S.A.- por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Teror.

1.1 Justificación de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

De conformidad con el párrafo 1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los Planes de Ordenación Urbanística vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, esto es el 15 de mayo de 1999, deberán adaptarse en el plazo de tres años a contar desde la citada vigencia, de acuerdo con la nueva redacción de esta Disposición Transitoria Segunda operada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias.

1.2 Contenidos de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

La nueva redacción de la citada Disposición Transitoria Segunda y su **párrafo 3** estableció la posibilidad de que la adaptación al TR-LOTENC'00, consistiese en determinaciones del citado Texto Legal, coincidentes con los Títulos de inmediata aplicación, los **Títulos II, III y VI**, que se concretan en las siguientes:

A.- Clasificación del Suelo, diferenciando el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, y aquellas categorías que, para cada uno de ellos, establecen los artículos 49 y siguientes del TR-LOTENC'00 (Título II, Capítulo II).

B.- Calificación del Suelo. A este respecto la Calificación será la comprensiva del régimen a establecer para cada una de las categorías de suelo establecidas de conformidad con el punto anterior, con respecto a los contenidos del Capítulo III del Título II del TR-LOTENC'00, y en concreto los siguientes:

- a) Usos Estructurales, tales como los usos globales en todo el territorio, así como aquellos destinados Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, de acuerdo con lo especificado en el artículo 32.2.A.7) del TR-LOTENC'00.
- b) Usos Pormenorizados en suelo urbano, así como en suelo urbanizable en los que se haya establecido su ordenación de manera directa o bien mediante planeamiento de desarrollo en la figura de los Planes Parciales, con especial atención a los Espacios Libres, las Dotaciones y los Equipamientos, que deberán concurrir con los requisitos establecidos en el **"Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por este Texto Refundido"**, puntos 2.5, 2.6 y 2.7, del TR-LOTENC'00.

2. MARCO LEGISLATIVO.

2.1 Legislación Estatal.

1. En Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.(B.O.C nº 89, de 14 de abril de 1998).
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 156, de 24 de junio de 1992).
- Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.(B.O.E nº 144 y 145, de 16 de junio de 1999).

En cuanto a la vigencia de los preceptos de las Leyes mencionadas, habrá que tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre la Inconstitucionalidad y Nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. (BOE nº 99, de 4 de julio de 1997).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.(BOE nº 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (BOE nº27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).
- Real Decreto 304/1993, de 26 febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 66 de 18 de marzo de 1993).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. (BOE nº 175, de 23 de julio de 1997).

2. En Materia de Patrimonio.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional. (BOE 155, 29 de junio de 1985). Rectificado por BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 1985.

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional (BOE núm. 26, de 30 de enero de 1986).

3. En Materia de Procedimiento Administrativo.

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.(BOE nº 285, de 27 de noviembre de 1992). Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE nº 12, de 14 de enero de 1999).
- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.(BOE nº 189, de 9 de septiembre de 1993).
- Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las Normas Regulatoras de los Procedimientos de Otorgamiento, Modificación y Extinción de Autorizaciones.(BOE nº 199, de 10 de agosto de 1994).

4. En materia de Medio Ambiente y otras normativas sectoriales de aplicación.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. (BOE nº 74, de 28 de marzo de 1989). Modificado por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, como trasposición de la Directiva 79/409/CE, del Consejo, de 2 abril, relativa a la conservación de las Aves Silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. (BOE nº 310 , 28 de diciembre de 1995) como transposición de la Directiva 92/43/CEE, Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, así como la Decisión de la Comisión, 2002/11/CE, de 28 de diciembre, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (BOE nº176, de 24 de julio de 2001).
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE nº 292, de 7 de diciembre de 1961).
- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE nº 155, de 30 de junio de 1986).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE nº 239, de 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. (BOE nº 176, de 24 de julio de 1973).
- Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras. (BOE nº 274, de 15 de noviembre de 1982).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (BOE nº96, de 22 de abril de 1998).

5. En materia de edificación.

- Normas Básicas de la Edificación y Normas Técnicas de la Edificación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (BOE nº 116, 6 de noviembre de 1999).
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

Legislación Autonómica.

1. En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC nº 60, de 15 de mayo de 2000). TR-LOTENC'00.

En tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la citada Ley, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima "Régimen Supletorio", del Texto legal reseñado.

- Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias. (BOC nº 99, de 21 de julio de 1989).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC nº 50, 24 de abril de 1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC nº 150, de 21 de noviembre de 1997).

2. En materia de Patrimonio Histórico.

- Ley 8/1987 de 28 de abril, de Patrimonio de Canarias. (BOC nº 56, de 4 de mayo de 1987).
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. (BOC nº 36, de 24 de marzo de 1999).
- Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de Canarias. (BOC nº 154, de 2 de diciembre de 1988).
- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la Declaración de Monumentos y Conjuntos Histórico-Artísticos de Interés para la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOC nº107, de 19 de octubre de 1984).

3. En Materia de Turismo.

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOC nº48, de 19 de abril de 1995) modificada por la Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997 (BOC nº91, de 16 de julio de 1997).
- Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural. (BOC nº 45, de 13 de abril de 1998).

4. En materia de Procedimiento Administrativo.

- Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los Procedimientos Administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (BOC nº 102 19 de agosto del 1994).

5. En materia de Medio Ambiente.

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico. (BOC nº 92, de 23 de julio de 1990).
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. (BOC nº 133, de 24 de octubre de 1990).
- Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (BOC nº 6, de 14 de enero de 1998).
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias (BOC nº 16, de 5 de febrero de 1999).
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. (BOC nº 104, de 24 de agosto de 1994).
- Decreto 152/1990, de 31 de julio, por el que se aprueba las normas provisionales reguladoras del Régimen de explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces. (BOC nº 108, de 27 de agosto de 1990).

- Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de inscripción en el Registro de Aguas. (BOC nº 121, de 26 de septiembre de 1990).
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento. (BOC nº 36, de 24 de marzo de 1995).
- Decreto 82/1999, de 6 de mayo por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria. (BOC nº 73, de 8 de junio de 1999).
- Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. (BOC nº 97, de 1 de Agosto de 2001)
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOC nº 35, de 18 de marzo de 1991).
- Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las normas preventivas sobre la Quema de Rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas y forestales.
- Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

6. En materia de Carreteras.

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. (BOC nº 15 de mayo de 1991), de ahora en adelante LCC.
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias. (BOC nº 109, 21 de agosto de 1995), de ahora en adelante RCC.
- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el régimen general de usos de pistas en los Espacios Naturales de Canarias. (BOC nº 76, de 19 de junio de 1995).
- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los espacios naturales protegidos de Canarias. (BOC nº 87, de 12 de julio de 1995).

7. En materia de edificación.

- Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y del Procedimiento para su Concesión. (BOC nº 50, 19 de abril de 1991).

3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO JERARQUICAMENTE SUPERIOR, VIGENTE Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3.1 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. (PIO).

El actual marco legal vigente tras la aprobación del TR-LOTENC'00, plantea un sistema de planeamiento jerarquizado, donde los instrumentos de planeamiento urbanístico se entienden como instrumentos de desarrollo del modelo de ordenación insular que propone el Plan Insular.

Gran Canaria cuenta con un Plan Insular de Ordenación que actualmente se está redactando y tiene aprobación inicial en sesión del Excmo. Cabildo Insular celebrada el 27 de Julio de 2001 (BOC 112/2001, de 24 de Agosto).

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de la isla de Gran Canaria aprobado definitivamente por Decreto 7/1995 de 27 de Enero (BOC nº 27, de 3 de marzo de 1995), ha sido anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de 8 de enero de 1998, por el vicio formal o de procedimiento en la tramitación del Plan, consistente en que no se abrió un nuevo período de audiencias y de información pública como consecuencia de las modificaciones sustanciales introducidas en la aprobación definitiva, y confirmada por la sentencia que, con fecha de 6 de mayo de 2002, se dictó por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en el recurso de casación nº 4033/1998, promovido por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria.

En general, dado que el presente documento no es más que una Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TR-LOTENC'00, donde no se ha pretendido variar la estructura general del territorio, la documentación relativa al Plan Insular de Ordenación ha constituido un marco de referencia en las novedades introducidas desde la adaptación a las presentes Normas Subsidiarias en relación con las nuevas áreas de suelo rústico categorizadas como asentamientos de población rural, para dar respuesta urbanística a las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.

3.2 Plan Especial de Paisaje Protegido de Pino Santo.

Denominado como C-23 según el TR- DL1/2000 se encuentra en fase de Aprobación Inicial en Agosto de 2002.

3.3 Planeamiento urbanístico vigente.

3.3.1 Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Previo a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias, Teror contaba con una delimitación de Suelo Urbano del año 1973.

Las Normas Subsidiarias vigentes contaron con un primer documento de Avance, redactado en 1983, sometido al trámite de participación pública durante los meses de Noviembre y Diciembre del mismo año. Tras un largo periodo donde se estudiaron las sugerencias emitidas por los ciudadanos y por la propia corporación municipal, fueron aprobadas inicialmente en sesión plenaria el 13 de Noviembre de 1990 y sometidas a información pública durante un mes.

El acuerdo de aprobación provisional tuvo lugar el 9 de Mayo de 1991, aprobándose definitivamente en Abril de 1995 (acuerdo de C.U.M.A.C. de 23 de febrero de 1995, BOC 1995/061, de 17 de Mayo)¹, tras un periodo de elaboración de doce años, dado que el avance de las mismas se llevó a información pública entre los meses de Noviembre de 1983 y Enero de 1984. El texto íntegro de las Normas Urbanísticas está publicado en el Boletín Oficial de la Provincia Extraordinario, nº35 de 13 de mayo de 1995, conforme se deriva del artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

El equipo redactor preveía una vigencia de las mismas de ocho años, una vez fuesen aprobadas definitivamente. Actualmente, mientras se redacta la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TR-LOTENC'00, se procede también al inicio de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación del municipio, de ahora en adelante PGO, de manera que esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias estará vigente hasta la aprobación definitiva del citado PGO.

3.3.2 Modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.3.3 Estado de tramitación del planeamiento de desarrollo.

- Planes Parciales en redacción.

Hasta el momento, no se ha desarrollado ninguno los siete sectores de suelo urbanizable que se proponían las Normas Subsidiarias. No obstante es cierto que algunos de los Planes Parciales que los desarrollan se encuentran actualmente en redacción, y habrán de adoptar las modificaciones que desde esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias se determinen. Dichos sectores de suelo son:

- Sector S-1 El Castaño
- Sector S-2 Basayeta
- Sector S-3 Capellanía
- Sector S-4 San José del Álamo
- Sector S-6 El Hornillo (Los Llanos de Arévalo).

- Planeamiento Especial en tramitación.

Actualmente se está redactando el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror. El ámbito de actuación de este Plan especial se ha ampliado sensiblemente del que en su momento determinaron las Normas Subsidiarias, quedando recogido en los Planos de Ordenación de esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

3.4 Legislación Sectorial.

3.4.1 Legislación Comunitaria.

LA RED NATURA 2000.

En 1992 el Consejo de la Comunidad Europea aprobó la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, conocida como Directiva Hábitats.

¹ Existía una aprobación definitiva parcial por acuerdo de la C.U.M.A.C. de 29 de Enero de 1993. BOC 1993/030, de 10 de Marzo.

La transposición de la Directiva al Derecho español se llevó a cabo tres años más tarde, quedando traducida en el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres. Este Real Decreto goza del carácter de norma básica al amparo del artículo 149.1.23 de la Constitución Española y resulta, por tanto, de obligado cumplimiento por las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con el Real Decreto, los órganos competentes de las Comunidades Autónomas elaborarán, basándose en los criterios contenidos en su anexo III y la información científica disponible con respecto a los anexos I y II, una lista de lugares que, encontrándose situados en sus respectivos territorios, puedan ser declarados como Zonas Especiales de Conservación. Las listas se facilitarán al Gobierno Estatal (Mº de Medio Ambiente) que será el encargado de elevar la proposición a la Comisión Europea.

Sobre la lista propuesta por España, la Comisión Europea deberá seleccionar y aprobar la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), hecho lo cual, las Comunidades Autónomas están obligadas a declarar estos lugares como Zonas Especiales de Conservación (ZECs) en un periodo no superior a seis años. Estas zonas, una vez declaradas, y conjuntamente con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), conformarán la red ecológica europea denominada Natura 2000.

La catalogación de los diferentes LICs por cada una de las Comunidades Autónomas se llevó a efecto sobre una división corológica, de forma que España quedaba regionalizada según criterios biogeográficos, quedando establecidas las siguientes regiones: macaronésica, alpina, atlántica y mediterránea.

Canarias constituía, así, una única región, lo que permitió establecer los grupos de trabajo con unos límites más precisos y, quizás por ello, avanzar más rápido de lo que se ha hecho en el resto del territorio español.

Actualmente, la lista facilitada por la Comunidad Autónoma de Canarias se encuentra en fase de información pública. En esta lista se recogen aquellos espacios que responden a alguno/os de los diferentes fundamentos de protección contemplados en la Directiva comunitaria, tanto respecto de hábitats como de especies de interés.

La siguiente lista recoge los Lugares de Importancia Comunitaria que afectan en mayor o menor medida a ámbitos del término municipal de Teror.

ÁMBITO	DENOMINACIÓN		Legislación
Lugares de Importancia Comunitaria	Pino Santo	ES7010003	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.
	Azuaje	ES7010004	Decisión de la Comisión 2002/11/CE, de 28 de diciembre.

3.4.2 Legislación Autonómica.

3.4.2.1 *Espacios Naturales Protegidos.*

Un porcentaje importante del término municipal de Teror está declarada como espacio natural protegido. Al oeste el territorio municipal forma parte del Parque Rural de Doramas (C-21) mientras que en el lado este, parte del municipio queda dentro del ámbito del Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23).

Los planos y normas de espacios naturales actualmente en tramitación son los siguientes.

- ❑ *Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas.* (En redacción)
- ❑ *Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo* (Aprobación Inicial según Resolución de 14 de mayo de 2002, BOC 2002/091, de 3 de julio de 2002)

La descripción de los límites de estos espacios está recogida en el Anexo del TR-LOTENC'00 y en los planos de Clasificación y Categorías del Suelo, disponiendo para los mismos los criterios establecidos en la disposición transitoria Quinta.

3.4.2.2 *Aguas. Plan Hidrológico de Gran Canaria.*

De conformidad a la Ley 12/1990, de 26 de Julio, de Aguas, artículos 31, 32 y 57, la planificación territorial y económica, los planos de ordenación del territorio y urbanísticos, y las actuaciones públicas y privadas quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrológica, gozando esta de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

El Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria fue aprobado definitivamente por Decreto 82/1999 de 6 de mayo, entrando en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, BOC nº 73, de 8 de junio de 1999.

3.4.2.3 *Patrimonio Histórico.*

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico de Teror estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos: Registros de bienes de interés cultural, catálogo arquitectónico municipal y cartas arqueológicas y etnográficas.

Registro de bienes de interés cultural (BIC). Son bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la ley 4/1999.

El artículo 18 de la Ley de 4/1999, recoge las categorías y definiciones que son de aplicación: Monumento, Conjunto Histórico Artístico, Sitio Histórico, Jardín Histórico y Zona Arqueológica.

Teror cuenta actualmente con gran cantidad de elementos de interés patrimonial, entre los que destacan los Bienes de Interés Cultural, Iglesia del Pino y Casco Histórico, aprobada su declaración a finales de los años setenta.

INVENTARIO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

BIC	Categoría	BOC. Nº	BOC fecha	Estado	Aprobación
Basílica de Nuestra Señora del Pino	Monumento	B.O.E. nº 73	26.03.1977	Declarado	R.D.301/1976, de 10/12/1976
Casco Antiguo de la Villa de Teror	Conjunto Histórico	B.O.E. nº 79	02.04.1979	Declarado	R.D.690/1979, de 13/02/1979

Catálogos arquitectónicos municipales.

“Los ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto”, según lo estipulado en el artículo 39.1 del TR-LOTENC’00.

No es cometido de esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias, más que recoger como elementos de interés patrimonial aquellas edificaciones que aparecen mencionadas como edificios protegidos en las Normas Subsidiarias vigentes, hasta que desde el PGO, se proceda a la elaboración del citado Catálogo Arquitectónico.

Las Normas Subsidiarias incluyen bajo el epígrafe “edificios a proteger” *“todas aquellas edificaciones que por su particular interés arquitectónico o por su especial contribución a la retención de la memoria histórica colectiva del municipio merezcan ser protegidos para garantizar su conservación”*. Estas edificaciones son:

- 1.- Ayuntamiento.
- 2.- Casa de la Cultura.
- 3.- Casa Sintés.
- 4.- Casa Dña. Pura Bascarán.
- 5.- Casa Museo de la Virgen.
- 6.- Casa de la Condesa.
- 7.- Convento del Císter.
- 8.- Convento de las Dominicas.
- 9.- Basílica de Nuestra Sra. del Pino.
- 10.- Casa en la calle Real de la plaza nº 10.
- 11.- Iglesia del Sagrado Corazón.
- 12.- Ermita de San Isidro y edificaciones antiguas colindantes.
- 13.- Ermita de la Peña.
- 14.- Casa de Osorio.

Cartas Arqueológicas Municipales

Los yacimientos arqueológicos de Canarias deberán ser identificados, localizados e inventariados mediante cartas arqueológicas de ámbito municipal.

El Municipio de Teror cuenta con una Carta Arqueológica de los Municipios de Teror y Valleseco, redactado por el Servicio de Arqueología del Museo Canario, en noviembre de 1995, por encargo de la Excm. Dirección General de Patrimonio Histórico, Viceconsejería de Cultura del Gobierno de Canarias, y bajo la dirección y coordinación de: Julio Cuenca Sanabria, Guillermo Rivero López, M^a del Carmen Gil Vega, Margarita Cejudo Betencort y Rita Marrero Romero.

Los objetivos planteados para la redacción de este documento fueron los siguientes:

- Contabilizar y catalogar los restos arqueológicos, muebles e inmuebles localizados en los ámbitos de los términos municipales, para que en los casos precisos, se pueda iniciar incoaciones de expedientes de bienes de interés cultural.
- ampliar la Base de Datos de Arqueología y Prehistoria del Arqchipiélago Canario que pretende crear la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Permitir una mayor coordinación entre el proceso de ordenación territorial y las necesidades de protección y gestión de los bienes culturales signados.

El término municipal de Teror queda delimitado en siete sectores:

- Sector 26: Lomo de La Palma.
- Sector 27: huerta del Palmar.
- Sector 28: Teror.
- Sector 29: Barranco del Pílon.
- Sector 30: Los Corrales.
- Sector 31: Arvejales.
- Sector 32: Pino Santo.

En el sector Huerta del Palmar se encuentran el Conjunto Arqueológico Cuevas de Mahón y el Conjunto Arqueológico Cueva del Canario, ambos incluidos en el Parque Rural de Doramas (C-12).

En el sector de Teror se encuentran:

- Conjunto Arqueológico Guanchía.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de Lezcano.
- Conjunto Arqueológico Cuevas del Canario.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de La Calderera.
- Conjunto Arqueológico Cuevas del Barranco de Teror.
- Conjunto Arqueológico Cuevas de Don Diego o Los Gatos.

En el sector del Barranco del Pílon se encuentra el Conjunto Arqueológico El Faro, y en el de Los Corrales el Conjunto Arqueológico Hoya Alta y el Conjunto Arqueológico Cuevas de Las Tunas.

3.4.2.4 Carreteras.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, publicada en el BOC nº 15 de mayo de 1991, y de conformidad con su artículo 16.2, se estará al trámite preceptivo anterior a la aprobación inicial al presente documento de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias, y de cualquier figura de planeamiento derivada del mismo, o de sus modificaciones o revisiones.

Caso de efectuarse la aprobación definitiva omitiendo este requisito debe repetirse la tramitación para evitar la nulidad de la misma ante cualquier recurso que alegara la citada omisión. Dicho informe corresponde al Cabildo de Gran Canaria cuando el planeamiento afecta a carreteras insulares integradas en el municipio de Teror y a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias en lo que concierne a las carreteras regionales.

Para la tramitación de cualquier instrumento de planificación urbanística de desarrollo de la presente Adaptación Básica que incluya un nuevo acceso a una carretera, será preceptivo el informe del titular de la vía previamente a la aprobación Inicial del mismo.

Las condiciones que se impongan, serán vinculantes en lo referente a disposiciones técnicas derivadas de las normativas e instrucción geométrica y constructivas vigentes.

Asimismo, es necesaria y vinculante la autorización del titular de la vía para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras. En el caso de tramos que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, el otorgamiento de licencias compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del Cabildo de Gran Canaria.

4. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Contenido de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias:

- ❑ Memoria de Ordenación.
- ❑ Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- ❑ Planos de la Ordenación Estructural:
 - Planos de Clasificación y Categorías del suelo.
 - Planos de Estructura General y Usos del Suelo.
- ❑ Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- ❑ Fichas de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
- ❑ Planos de la Ordenación Pormenorizada:
 - Planos de Alineaciones y Rasantes.
 - Planos de Ordenación Pormenorizada. Suelos Urbanos.
 - Planos de Ordenación Pormenorizada. Asentamientos de Población Rural
- ❑ Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Desarrollo del Decreto 11/97.

5. DECRETO 11/1997 DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.

El Gobierno de Canarias promulgó el *Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia*² (de ahora en adelante

² Este Decreto fue modificado parcialmente por el Decreto 94/1997, de 9 de junio y el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.

Decreto 11/1997), y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición que, en su caso, se hubiesen dictado.

El *Decreto 11/1997* pretendía dar respuesta al proceso generalizado en las islas de proliferación de edificaciones y construcciones destinadas al uso residencial u otros usos, tales como el agrario, sin solicitar la preceptiva licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones tanto materiales de proyecto y dirección de obra o en su caso, sustantivos en cuanto a los parámetros y determinaciones de la ordenación urbanística vigente en el ámbito dónde se localizan.

El artículo 1 del citado Decreto establecía, en orden a la consecución de su objetivo, que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procedería a la confección de *un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones*, que, con anterioridad al 24 de mayo de 1996, estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.

Como consecuencia de este Decreto se establecía la posibilidad de que las Corporaciones Locales formularan, revisaran o modificaran el planeamiento general, en orden a atender la demanda social existente.

Parece adecuado pues, que mientras se procede, en el caso del municipio de Teror, a la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TR-LOTENC'00 en los términos que establece la Disposición Transitoria Segunda, se introduzcan modificaciones que den respuesta la problemática puesta de manifiesto con las edificaciones censadas y se elabore el **Catálogo** que desarrolle las determinaciones del citado Decreto 11/1997.

La oportunidad de elaborar paralelamente ambos documentos, ha propiciado, además de la constatación de la forma en que el municipio ha crecido al margen de los suelos reservados para tal fin en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes, con el resultado de una edificación dispersa por todo el término municipal, la posibilidad de recoger el mayor número de viviendas censadas a través del documento de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias, en alguno de los supuestos que establece el artículo 5.1 del Decreto 11/1997:

- A. Clasificando los terrenos dónde se ubican las edificaciones censadas como **suelo urbano**, en aquellos casos en que éstas hayan aparecido contiguas a ámbitos ya clasificados como tal, si concurren las características descritas por el artículo 50 del TR-LOTENC'00.
- B. Para el caso de que las edificaciones censadas no cumplieren con los requisitos establecidos en el párrafo anterior, podrán quedar englobadas en la categorías de **Asentamiento Rural o Agrícola**, según corresponda, bien creando nuevos asentamientos o incluyendo las mismas en aquellos ya existentes. Para ello se realizó el estudio de asentamientos de población rural que se anexaba en el *Avance del Desarrollo del Decreto 11/1997*, en el que se revisaron la delimitación de los existentes o se proponía la creación de nuevos asentamientos en los ámbitos donde se detectaron agrupaciones de cierta entidad con un número suficiente de viviendas censadas.

En los dos supuestos, y en cumplimiento del artículo 5.2. del Decreto 11/1997, en los ámbitos delimitados con edificaciones ya existentes y, en orden a posibilitar la legalización de éstas, la normativa urbanística a aplicar podrá verse modificada para la consecución de tales fines.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las edificaciones censadas y comprendidas en los apartados anteriores, esto es asentamiento rural o agrícola, así como suelo urbano, que concurren con las determinaciones y parámetros aplicables al ámbito dónde se ubican y adoptadas las condiciones de adecuación ambientales, territorial y urbanística, o en su caso medidas correctoras, podrán solicitar la legalización de la edificación.

En el caso de que no concurren con las determinaciones y parámetros aplicables a los suelos dónde se ubican, se encontrarán en Situación de Fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación el régimen establecido para las mismas por la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

C. Agotadas las dos propuestas anteriores, se formulará un Catálogo de Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento comprensivo de todas aquellas edificaciones disconformes con la ordenación propuesta para las que se establecerán condiciones de adecuación territorial y urbanística.

El citado catálogo establecerá las *condiciones de adecuación ambiental, territorial y urbanística* (y en su caso *medidas correctoras*), y un régimen jurídico que regula las intervenciones permitidas o autorizadas en las mismas para conseguir las anteriores condiciones.

En el caso particular del Término Municipal de Teror, debido al elevado número de edificaciones censadas, se han llevado todas a catálogo, con el fin de elaborar una ficha a modo de inventario de todas y cada una de las edificaciones censadas independientemente de la categoría de suelo en que se ubique.

No obstante, tal como se apunta en el apartado 2 del artículo 5 del Decreto 11/1997, todas aquellas viviendas censadas no localizadas en Suelo Urbano o Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola o que no se ajusten al planeamiento vigente aún estando localizadas en éstos ámbitos, cumplirán con las siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
- b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que se define en los supuestos de ruina conforme al TRLotenc'00.
- c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que definen para cada área las Normas Subsidiarias vigentes. En todo caso no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997- edificación en zonas de dominio público o su zona de servidumbre, edificación dentro del ámbito de un parque natural o una reserva natural integral o especial, edificaciones en Espacios Naturales Protegidos donde el instrumento de planeamiento del mismo prohíba la edificación y edificaciones en zonas que el planeamiento vigente haya calificado como dotacional público, zona verde o espacio libre- y su modificado Decreto 94/1997.

Además para las edificaciones anteriormente citadas, la disposición transitoria primera del TRLotenc'00, complementó el artículo 5 del Decreto 11/1997, determinando que:

1. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
2. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
3. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. La resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la **situación de fuera de ordenación**.
4. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

6. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los objetivos establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes se concretan en los siguientes aspectos:

- Regulación de núcleos consolidados fuera del suelo urbano actualmente delimitado.
- Dotar a estos núcleos urbanos existentes de los niveles de equipamiento precisos.
- Concentración de los equipamientos a nivel municipal en lugares equidistantes de los diferentes núcleos de población.
- Adecuado tratamiento del Casco Histórico con objeto de garantizar su conservación y rehabilitación.
- Previsión de suelo apto par urbanizar suficiente para absorber el crecimiento de los núcleos en los próximos años.
- Completamiento de la red viaria local con objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad a los núcleos.
- Detención del progresivo deterioro del medio rural, delimitando como asentamientos rurales aquellas áreas más consolidadas e impidiendo su desarrollo indiscriminado.
- Definición de zonas de protección que permitan garantizar la conservación de áreas de interés paisajístico, arqueológico y agrícola, además de aquellos elementos de interés arquitectónico merecedores de su conservación.
- Previsión de suelo para la localización de ciertas actividades industriales, evitando la posibilidad de localizaciones dispersas no convenientes, y compatibilizando de algún modo su implantación con nuevos asentamientos de carácter residencial.

7. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO.

7.1 Determinaciones Definitivas del Modelo.

El artículo 32.2 a) del TR-LOTENC'00 define la ordenación estructural como el "conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro".

- Determinaciones derivadas de la legislación aplicable.
- La aplicación directa de la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC'00, que establece la clasificación y categorización de los Espacios Naturales Protegidos que han sido declarados por el TR-LOTENC'00, adscribiéndolos a la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural, SRPN-ENP, en régimen transitorio, hasta la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación correspondientes.
- La definición del Sistema General viario de la red de carreteras de carácter insular, en aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, y de acuerdo a las prescripciones y limitaciones recogidas en la citada legislación.

También se debe tener en cuenta lo que se determine en los instrumentos de ordenación territorial, tanto sobre las vías existentes como sobre las actuaciones previstas, lo que implica la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras viarias, en aplicación de lo dispuesto en el TR-LOTENC'00.

- Determinación del Sistema General de Infraestructuras, dotaciones y equipamientos con aquellos elementos de relevancia territorial, tanto existentes como previstos en los programas y proyectos de las diferentes Administraciones Públicas competentes en cada caso, con el mismo efecto ya mencionado en el apartado anterior, su clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras.
 - Consideración de los bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que deben protegerse para su conservación, según lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, tanto los Bienes de Interés Cultural declarados, como con expediente incoado, así como aquellos cuya protección legal viene determinada por encontrarse inventariados o catalogados en los correspondientes documentos mencionados en la citada ley.
 - Consideración de los bienes de dominio público, en cuanto a su protección, limitaciones de uso y calificación urbanística que se derive de la legislación específica aplicable en cada caso y de lo expresado al respecto en el TR-LOTENC'00.
- Determinaciones resultantes de la realidad física existente y la aplicación al respecto de los conceptos legales de suelo urbano y asentamiento rural o agrícola.

La clasificación de los núcleos como suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, viene impuesto por la realidad física existente, en concordancia con lo establecido en el TR-LOTENC'00 para cada supuesto.

- ❑ Determinaciones sobrevenidas por el planeamiento en vigor y el régimen transitorio del TR-LOTENC'00.

La clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos ya considerados como suelo urbano por el planeamiento anterior y que aún no tienen completada su urbanización, es una determinación que resulta imperativa, por tener su origen en la ordenación vigente, y sobre todo por la patrimonialización de los derechos urbanísticos adquiridos en base al régimen de suelo anterior.

- ❑ Determinaciones de carácter vinculante del Plan Insular de Ordenación.

Esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias realiza una propuesta de ordenación sin contar con un documento de Plan Insular de Ordenación, de ahora en adelante PIO, adaptado al TR-LOTENC'00, cuyas determinaciones incidirían directamente en la propuesta.

- ❑ Determinaciones que se derivan de los acuerdos plenarios adoptados por la Corporación Municipal en relación con las Modificaciones y Revisiones de las Normas Subsidiarias que se adaptan al TR-LOTENC'00.

7.2 Organización y Utilización del Territorio.

7.2.1 Usos del Territorio.

Una finalidad fundamental del planeamiento urbanístico es el establecimiento del uso al que debe destinarse cada parte del espacio ordenado, estableciendo las condiciones de admisibilidad de cada uso en cada ámbito territorial.

En los Planos de Estructura General y Usos del Suelo se determina el uso característico o principal al que se destinan los terrenos, con independencia de la clase de suelo de que se trate, así como los Sistemas Generales.

Esta zonificación de los usos característicos o principales del suelo se refiere al siguiente esquema:

USOS CARACTERISTICOS:

- Residencial.
- Primarios.
- Secundarios. Industrial.
- Medioambientales.
- Infraestructuras.
- Dotacionales o comunitarios.
- Recreativos.

7.2.1.1 Uso Residencial.

El uso residencial se establece principalmente en los asentamientos tradicionales, el Casco de Teror, generado en torno al cruce de caminos hacia el interior de la isla, asentamientos vinculados a la actividad agrícola, tales como El Palmar, Sagrado Corazón o San Isidro, núcleos de reciente aparición vinculados al abandono de la actividad agrícola a favor del sector servicios como el barrio del Hornillo o Los Llanos, núcleos satélites del casco, pequeñas periferias que mantienen una fuerte dependencia en cuanto a niveles de equipamiento y servicios del núcleo central y por último, núcleos de segunda residencia o vivienda suburbana del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, como San José del Álamo o Lo Blanco.

Además de estos núcleos, por todo el territorio municipal, se localiza un importante disperso edificatorio, favorecido por la recesión de la actividad agrícola, y la utilización de las fincas para edificar segundas residencias.

Ante la situación anteriormente descrita, se opta por la colmatación de los núcleos existentes y por la disposición de las áreas de crecimiento en contigüidad con los núcleos de mayor entidad o propiciando la soldadura con otros de menor dimensión. Por tanto se evitan los suelos urbanizables discontinuos, para huir de elevados costes a la hora de implantar nuevas infraestructuras, en pro de un uso más racional del territorio y de un aprovechamiento óptimo de los servicios y equipamientos existentes.

En cuanto a la ordenación de los núcleos urbanos se conserva de la ordenación del suelo urbano existente atendiendo a un crecimiento compacto y ordenado de los núcleos preexistentes y la detección de aquellas áreas vacantes en el interior de los mismos, estableciendo los mecanismos de gestión correspondientes para su desarrollo, atendiendo a las prescripciones que el TR-LOTENC'00 establece en cuanto a la clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado.

7.2.1.2 Usos Primarios.

En este Municipio se desarrollan de forma tradicional las actividades agrícolas de carácter intensivo y dedicadas a la producción hortícola, propia del clima y la orografía, que la Adaptación Básica mantiene y protege en su propuesta.

Los recursos hídricos se desarrollan a lo largo de todos los cauces de los barrancos que atraviesan Teror.

7.2.1.3 Usos Secundarios. (Industriales).

El uso industrial en el municipio de Teror se localiza principalmente en el nuevo sector de suelo urbanizable industrial "Vuelta de La Palma", aún no desarrollado y fruto de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias. En el casco se localizan dos importantes empresas: La Fuente Agría y la Fábrica de Eidetesa (Donuts).

7.2.1.4 Usos Medioambientales.

En este uso se incluyen los ámbitos de los dos espacios naturales que se encuentran dentro de los límites del Término Municipal de Teror:

- Parque Rural de Doramas (C-12).

- Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23).

Además, también se incluyen los ámbitos de las categorías de Suelo Rústico de Protección Ambiental donde se delimitan áreas con valores ecológicos o paisajísticos y culturales.

7.2.2 Sistemas Generales.

Los Planos de Ordenación Estructural y Usos del Suelo, bajo la denominación de SG seguido de las siglas de su uso específico, contienen la delimitación de los sistemas generales.

7.2.2.1 Sistema General de Infraestructuras.

□ Infraestructuras viarias:

El Sistema General viario definido por esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias contiene elementos de viabilidad existentes y propuestos, de acuerdo con las administraciones insular y autonómica competentes en materia de carreteras.

En los Planos de Estructura General y Usos del Suelo se refleja la red viaria general, estableciéndose la jerarquía de sus distintos elementos a nivel municipal, así como, en los Planos de Ordenación Pormenorizada se reflejan las secciones de los viarios locales y calles de los barrios y núcleos.

Los trazados viarios son orientativos en su definición, siendo el proyecto de cada una de las actuaciones el que defina realmente el trazado del mismo, con arreglo a la topografía existente y a las condiciones establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Del mismo modo, las secciones de las calles también son propuestas que se pueden modificar en función de la realidad existente en el terreno, y las necesidades de la zona.

Las carreteras que actualmente están integradas total o parcialmente en el municipio de Teror, especificando el tipo de vía y su titularidad, de acuerdo con la LCC son las siguientes:

CATEGORÍA: SISTEMAS GENERALES VIARIOS EXISTENTES.		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO	TITULAR
GC-21	Tamaraceite-Teror-Valleseco	Cabildo de Gran Canaria
GC-42	Teror-San Mateo	Cabildo de Gran Canaria
GC-43	Arucas- Interseccion GC-432	Cabildo de Gran Canaria
GC-211	San José del Álamo	Cabildo de Gran Canaria
GC-212	Lo Blanco	Cabildo de Gran Canaria
GC-213	Fuente Agria	Ayuntamiento de Teror
GC-424	Sagrado Corazón	Ayuntamiento de Teror
GC-431	El Palmar	Ayuntamiento de Teror
GC-432	Avenida del Cabildo	Cabildo de Gran Canaria
GC-433	San Matías	Convenio Ayunt Teror - Cabildo
GC-400	Aríñez a Lomo Carbonero	Cabildo de Gran Canaria

En virtud del convenio firmado entre el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de la Villa de Teror, publicado en el Boletín de la Provincia de la Palmas de fecha 4 de Noviembre de 2002, se ceden los siguientes tramos de carreteras insulares al municipio:

CARRETERA	ORIGEN-FINAL	TRAMO	PK. INIC- PK FIN
GC-21	Tamaraceite- Teror Ramal C-814 a Teror	Travesía de Teror Completa	11+700 - 13.650 0+00 – 0+500
GC-43	Arucas- Teror	Travesía de Teror	9+420 – 10.670
GC-213	Acceso Fuente Agría	Completa	0+000 – 0+790
GC-424	Acceso al Sagrado Corazón	Completa	0+000 – 1+600
GC-431	Acceso a El Palmar	Completa	0+000 – 1+900

Pendiente ejecución de obras previstas en el Convenio suscrito:

GC-433	Acceso a San Matías	Completa	0+000 – 0+850
--------	---------------------	----------	---------------

Estos tramos pierden su condición de carácter Insular según la clasificación del art.2.1 de la Ley de Carreteras.

También se han incorporado los siguientes proyectos referidos a carreteras:

- Refuerzo de firme y mejora de intersecciones en GC-21. Tramo entre la GC-42 y la GC-432.
- Mejora de la intersección de la GC-21 a la GC-42.
- Muro en la intersección de la GC-433 con la GC-21.
- Variante de trazado en la GC-43 del P.K. 8+064.5 al P.K. 8+738.
- Mejora del acceso a Teror por la gasolinera (GC-21).
- Mejora de la curva de San Matías GC-433.

Además de las carreteras señaladas, se han considerado como sistema general de infraestructuras viarias los caminos vecinales de Tres Acequias y El Álamo.

CATEGORÍA: SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE.		
Denominación	ÁMBITO	TITULAR
SGV-2	CV Tres Acequias	Ayuntamiento
SGV-3	CV EL Álamo	Ayuntamiento

Actualmente se está redactando el Proyecto de Acondicionamiento de la Carretera de Las Palmas de Gran Canaria a Teror, desde la Dirección General de Obras Públicas, Área de Carreteras, de la Consejería de Obras Públicas Vivienda y Aguas, así como el trazado de la calle Sinesio Yánes Travieso para dar una salida alternativa al barrio de El Palmar, cuyos trazados aparecen grafiados en los planos de Clasificación y Categorías del Suelo y Estructura General y Usos del Suelo.

Sistema General Viario Propuesto

CATEGORÍA: SISTEMA GENERAL VIARIO PREVISTO.		
Denominación	ÁMBITO	CLASE DE CARRETERA
Proyecto de Acondicionamiento de la GC-21	Las Palmas de Gran Canaria a Teror	CARRETERA CONVENCIONAL DE INTERÉS INSULAR
SGV-1	CV Sinesio Yánes Travieso	Ayuntamiento

Se entiende que el suelo que define los sistemas generales incluye tanto la vía como las zonas de dominio público y márgenes en función del art.25 de la L9/91 de Carreteras de Canarias.

Como norma general se entiende que se califica como sistema general todas las carreteras de interés insular y sus elementos funcionales y una franja de 3 m de anchura a cada lado de la vía medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. (ver condicionantes gráficos en planos)

□ Infraestructuras Hidráulicas

ÁMBITO	SUPERFICIE
Depósito 1 - La Pila (Palmar Bajo)	0,0284 Has.
Depósito 2 - Lo Blanco	0,0027 Has.
Depósito 3 - Depósito de Carreño	0,0099 Has.
Depósito 4 - El Rincón	0,0073 Has.
Depósito 5 - La Laguna	0,0535 Has.
Depósito 6 - Los Llanos	0,0149 Has.
Depósito 7 - Los Sequeros	0,1024 Has.
Depósito 8 - El Álamo	0,0262 Has.
Depósito 9 - Lomo Entero	0,0315 Has.
Depósito 10 - Lomo Blanco	0,0061 Has.
Depósito 11 - El Faro	0,0144 Has.
Depósito 12 - La Cuesta	0,0079 Has.
Depósito 13 - La Degollada	0,0079 Has.
Depósito 14 - San Isidro	0,0113 Has.
Pozo 1	0,0284 Has.
Pozo 2	0,0337 Has.
Depuradora de Mirafior	0,5000 Has.

□ Otras Infraestructuras:

En este apartado se señalan los dos Sistemas Generales de Infraestructuras de Transporte. SG-TRA, reserva de suelo para futuras instalaciones relativas al transporte por carretera, como aparcamientos, estaciones de transporte y de servicio, así como construcciones e instalaciones ligadas al mismo.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-T	Infraestructuras de Transporte	3.912 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		3.912 m ²

7.2.2.2 Sistema General de Equipamientos, Espacios Libres y servicios municipales.³

□ Sistema General Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres que se refleja en los planos de Estructura General y Usos del Suelo conformado por las plazas, parques, espacios libres y Areas Recreativas de carácter territorial y municipal y los espacios públicos de esparcimiento.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-EL-1	Plaza Nuestra Señora del Pino	6.388 m ²
SG-EL-2	Parque Urbano Finca de Sintés	15.097 m ²
SG-EL-3	Espacio Libre José Hernández	22.332 m ²
SG-EL-4	Espacio Libre San José del Alamo	20.211 m ²
SG-EL-5	Espacio Libre Buenavista	7.033 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		71.061 m ²

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-Re	Zona Recreativa de Los Granadillos	11.956 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		11.956 m ²

□ Sistema General Cultural.

Se propone como sistema general de uso cultural el recinto donde se localiza el Auditorio de Teror, una escuela de música y danza y aparcamiento para vehículos. Además se completará con un espacio libre donde se ubicará el Mercadillo de Teror.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-Cu	Auditorio de Teror	8.011 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		8.011 m ²

□ Sistema General Deportivo.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-D	Deportivo Los Llanos	34.585 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		34.585 m ²

□ Sistema General otros usos.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-Ce-1	Cementerio Teror Casco	1.347 m ²
SG-Ce-2	Cementerio Osorio	6.554 m ²
SG-Ce-3	Cementerio Sagrado Corazón	1.766 m ²

³ Se han descalificado los Parques Urbanos de El Chorillo y El Císter al considerar que los cauces de barrancos y laderas no son los espacios más adecuados para ubicar los citados Parques.

SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	9.667 m ²
----------------------------------	----------------------

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
SG-R	Basílica Nuestra Señora del Pino	1.244 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		1.244 m ²

8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias clasifica el suelo de todo el término municipal, de acuerdo con el planeamiento vigente y de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, según el art. 49 del TRLotenc00 en las siguientes clases: suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico.

En los planos de Clasificación y Categorías del Suelo de este documento se establecen las tres clases de suelo y la división en distintas categorías según las determinaciones del TR-LOTENC'00 para cada suelo.

8.1 Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano de esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias los terrenos que se delimitan como tales por cumplir, de acuerdo con el art. 50 del TR-LOTENC'00, con alguno de los siguientes criterios de clasificación:

- a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma, al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

En el Municipio de Teror todos los núcleos tradicionales que se localizan en el territorio, **Teror-Casco, El Palmar, El Hornillo, Sagrado Corazón y San José del Álamo**, cuentan con suficientes infraestructuras o grado de consolidación para su clasificación como suelo urbano consolidado.

El suelo urbano de Teror Casco está configurado por una parte por el centro histórico, recogido en el expediente incoado de Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, las zonas consolidadas y los vacíos intersticiales.

El núcleo de Teror está conformado por los barrios de **El Pino, San Matías, Los Llanos, El Secuestro, EL Rincón, El Chorrillo, Quevedo, El Hoyo, Basayeta y El Castaño**.

La Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias establece las siguientes categorías de suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado por la urbanización. (SUCU)
- Suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado.(SUNCO)

1. Integran la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos que cuentan, además de los servicios ya relacionados anteriormente, los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

En las zonas ya consolidadas se fijan detalladamente las alineaciones y rasantes, y los usos pormenorizados en el ámbito de la parcela, mientras que en las no consolidadas, incluidas en estos los suelos urbanos en los que concurran las circunstancias descritas en el artículo 50 del TR-LOTENC'00 y no cumplan con las establecidas en las descritas en el 51,a), y que por tanto no tienen la consideración de solar. Se remiten a Unidades de Actuación conservando en la medida de lo posible la ordenación de las NSSS vigentes.

La delimitación de estas Unidades de Actuación se delimitan en los planos de Ordenación Pormenorizada del suelo urbano y sus características se definen en el anexo a esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

Los ámbitos territoriales y las superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado figuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SU-1	Teror Casco	100'67
SU-2	El Palmar	9'07
SU-3	El Hornillo	9'00
SU-4	Sagrado Corazón	3'10
SU-5	San José del Álamo	20,01
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		142'85

2. El suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado es el resto, delimitado en bolsas cerradas y discontinuas que desarrollarán su ejecución mediante unidades de actuación, siendo los ámbitos territoriales los que configuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SUNC-1	Teror Casco	2'75
SUNC-2	El Palmar	1'07
SUNC-3	Sagrado Corazón	1'05
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		4'87

Dentro de estas categorías de suelo se establece como categoría secundaria el suelo urbano de interés cultural, integrado por el suelo urbano que cuenta con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico.

Se ha delimitado en esta categoría, el suelo urbano que tiene incoado expediente para la declaración Bien de Interés Cultural, y que se remite a Plan Especial de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias:

- Casco Antiguo de la Villa de Teror.

En la actualidad se está tramitando el Plan Especial de Protección del centro Histórico de la Villa de Teror.

La clasificación de suelo urbano en las **Normas Subsidiarias vigentes** es la siguiente:

ÁMBITO	SUPERFICIE Has
TEROR CASCO	101,42
EL PALMAR	10,14
EL HORNILLO	9,00
SAGRADO CORAZÓN	4,15
SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	20,01
SUPERFICIE TOTAL	147,72

Se clasificó suelo con capacidad para albergar, conforme a las densidades medias del municipio, a 24.000 habitantes frente a los 11.000 que en ese momento poblaba el municipio, estimando un periodo de vigencia de Normas Subsidiarias de diez años.

8.2 Suelo Urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias adscriben mediante su clasificación a esta clase de suelo, de conformidad con lo preceptuado en el art. 52 del TR-LOTENC'00, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización, y capaz de acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados para definir el modelo territorial, y atendiendo al principio de preservación de los elementos esenciales del territorio.

Se clasifican de este modo parte de los terrenos integrados por las vigentes Normas Subsidiarias que no se han desarrollado. La trasposición de los suelos urbanizables –antiguos S.A.U, suelo apto para urbanizar- a los términos establecidos en los artículos 52 y 53 del TR-LOTENC'00 ha sido en la medida de lo posible igual a las definidas en las NNSS, estableciendo ajustes inevitables por condicionantes nuevos (p.ej. nuevos trazado viarios) así como su adaptación al artículo 32,2B.2) pasando a denominarse suelos urbanizables sectorizados no ordenados; distinguiendo su carácter residencial o industrial, y remitiendo al Plan Parcial su ordenación.

Se distinguen por tanto en los planos de clasificación y categorización:

La Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias clasifica el suelo urbanizable en la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación detallada y por tanto se determina la necesidad de redactar el planeamiento para su desarrollo. Como ya se ha comentado anteriormente, ninguno de los suelos urbanizables ha llegado a desarrollarse en el transcurso de vigencia de las NNSS si bien, existen algunos Planes Parciales en redacción, que ahora habrán de adaptarse a las determinaciones que para ellos se establecen en el fichero de ámbitos urbanísticos anexo a esta Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias.

En esta categoría se distinguen, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SUSNO-R-1.1	EL CASTAÑO	4'9451
SUSNO-R-1.2	EL CASTAÑO	2'0609
SUSNO-R-2.1	BASAYETA	4'9012
SUSNO-R-2.2	BASAYETA	3'7217
SUSNO-R-3	CAPELLANIA	9,8087
SUSNO-R-4	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	4'0461
SUSNO-R-5	EL PALMAR	3'3035
SUSNO-R-6	LOS LLANOS DE AREVALO	10'1509
SUSNO-I	VUELTA DE LA PALMA	8,2494
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		51'1875

Las Normas Subsidiarias, vigentes desde octubre 1992, clasificaron como suelo urbanizable siete áreas, seis de carácter residencial y una industrial, en continuidad con los suelos urbanos del municipio.

A lo largo de estos años de vigencia de las Normas se han producido numerosas modificaciones puntuales de las mismas, una de ellas, y quizá la más significativa, fue la desclasificación del S.A.U.- 8 "Tres Acequias" de uso industrial y la sustitución del mismo por el S.A.U.- 7 "Vuelta de la Palma", modificación aprobada definitivamente por la COTMAC con fecha de 27 de Octubre de 2000, BOC nº135, de 16 de octubre de 2001.

8.2.1 Justificación del Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico.

Tal como se establece en el art. 60.1 del TR-LOTENC'00 el planeamiento establecerá, para los sectores de suelo urbanizable, que habrán de desarrollarse a través de Plan Parcial, y para los suelos urbanos no consolidados, el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Por otra parte, en el caso expreso de los sectores de suelo urbanizable, según el artículo 32.2.b.2 del TRLotenc'00 el aprovechamiento medio no podrá diferir entre los mismos en más de un 15%.

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, las NNSS han de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. Estos índices aparecen señalados en las tablas resumen de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.
2. La **ponderación relativa de los usos y tipologías (C_P)** edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico.

USO RESIDENCIAL

Coeficiente de Ponderación

Uso: Residencial en vivienda unifamiliar o colectiva Tipología: A. Edificación entremedianeras con alineación a calle. (módulo medio: 100 m ² _c por vivienda)	1'00
Uso: Residencial en vivienda unifamiliar Tipología: C. Edificación adosada o en hilera (módulo medio: 100 m ² _c por vivienda)	1'20
Uso: Residencial en vivienda unifamiliar Tipologías: D . Edificación aislada - Parcela mín. 400m ² E. Edificación aislada - Parcela mín. 1.000m ² (módulo medio: 150/250m ² _c por vivienda)	1'50 2'25

USO INDUSTRIAL

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

0'85

USOS DOTACIONALES:

Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a los Usos dotacionales, y a los SG, de obligada cesión no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

0

USO COMERCIAL.

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado que lleva aparejado el uso y a la tipología, de mayor concentración edificatoria, que podrá adoptar el P.P. con respecto al uso característico, mayorándose con respecto a éste en un 20% en edificio con otros usos

1'20

En edificio exclusivo

1'50

3. La ponderación relativa por la **localización (F_L) del sector**, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 el valor de referencia del casco de Teror: las áreas de mayor expectativa, **0'95** para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existen expectativas de desarrollo o demanda de mercado y **0'9** para los que ocupan posiciones periféricas.

4. **Otros coeficientes**, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc. Se concretan en los siguientes:

4.1 **Situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes (F_A)**, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

4.2 **Características topográficas (F_T)**, donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

4.3 **Valoración del paisaje urbano o rural circundante (F_p)**, que condicionen la ordenación.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes significativos en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y 0'9 para los paisajes más degradados.

5. **Coefficiente de homogeneización (C_H)** que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente forma:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_E = S_T (m^2) \times E (m^2_c / m^2_s)$$

Se asigna a cada uso(residencial, industrial, comercial, dotacional / comunitario privado) y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación y por el coeficiente de homogeneización.

Según los artículos 70,71 y 72 del TR-LOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o

adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO						
Sector	Denominación	Superficie Has.	Edificab.	Superficie Edificada	Aprovech. Urbanístico UA	Aprovech. Medio UA/ m ²
SUSNO-R-1.1	El Castaño	4'9451	0,49	24.226	25679'40	0'404
SUSNO-R-1.2	El Castaño	2'0609	0,50	10.305	9339'70	0'409
SUSNO-R-2.1	Basayeta	4'9012	0,45	22.056	19989'21	0'407
SUSNO-R-2.2	Basayeta	3'7217	0,45	16.748	15178'64	0'407
SUSNO-R-3	Capellanía	9'8087	0,35	34.180	46121'40	0'423
SUSNO-R-4	S. José del Álamo	4'0460	0,45	18.207	18696'66	0'424
SUSNO-R-5	El Palmar	3'3050	0,51	16.848	17617'70	0,410
SUSNO-R-6	Los Llanos de Arévalo	10'1509	0,18	18.100	36945,00	0'364
SUSNO-I	Vuelta de la Palma	8'2494	0,55	45.371	39729,30	0,418
	TOTAL	51,188				0,410

Cálculo del Aprovechamiento Medio por sectores:

SUSNO-R-1.1 EL CASTAÑO				
Superficie del sector:		49451 m ² _s		
Sistemas generales adscritos: E.L. Buenavista		4833 m ² _s		
Total		54284 m ² _s		
Edificabilidad:	0'49 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	24226 m ² _c / m ² _s	
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento				
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE		APROVECHAMIENTO
Viv. entremedianeras	9690 m ² _c	1		9690,0 U.A.
Viv. entremedianeras (VPO)	4846 m ² _c	1x 0'9		4361,4 U.A.
Viv. adosadas o en hilera	9690 m ² _c	1'2		11628,0 U.A.
TOTAL SECTOR	24226 m²_c			25679'4 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		1		
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,9	F _P 0'95
Coeficiente de homogeneización		0'855		
Aprovechamiento lucrativo total		21955'88 U.A.		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'404 U.A./m ²		

SUSNO-R-1.2 EL CASTAÑO				
Superficie del sector:		20609 m ² _s		
Sistemas generales adscritos: E.L. Buenavista		2200 m ² _s		
Total		22809 m ² _s		
Edificabilidad:	0'5 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	10305 m ² _c / m ² _s	
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento				
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE		APROVECHAMIENTO
Viv. entremedianeras	4122 m ² _c	1		4122,0 U.A.
Viv. entremedianeras (VPO)	2060 m ² _c	1x 0'9		1854,0 U.A.
Viv. adosadas o en hilera	4123 m ² _c	1'2		4947'6 U.A.
TOTAL SECTOR	10305 m²_c			10923,6 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		1		
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 0,9	F _P 0'95
Coeficiente de homogeneización		0'855		
Aprovechamiento lucrativo total		9339,7 U.A.		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'409 U.A./m ²		

SUSNO-R-2.1 BASAYETA			
Superficie del sector:			49012 m ² _s
Edificabilidad:	0'45 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	22056 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. entremedianeras	8822 m ² _c	1	8822 U.A.
Viv. entremedianeras (VPO)	4412 m ² _c	1x 0'9	3970'8 U.A.
Viv. adosadas o en hilera	8822 m ² _c	1'2	10586,4 U.A.
TOTAL SECTOR	22056 m²_c		23379'2 U.A.
Coficiente de ponderación por localización (F_L)		1	
Otros coeficientes (F_A) (F_T) (F_P)		F _A 1	F _T 0'9 F _P 0,95
Coficiente de homogeneización		0'855	
Aprovechamiento lucrativo total		19989,21 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'407 U.A./m ²	

SUSNO-R-2.2 BASAYETA			
Superficie del sector:			37217 m ² _s
Edificabilidad:	0'45 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	16748 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. entremedianeras	6699 m ² _c	1	6699,0 U.A.
Viv. entremedianeras (VPO)	3350 m ² _c	1x 0'9	3015'0 U.A.
Viv. adosadas o en hilera	6699 m ² _c	1'2	8038,8 U.A.
TOTAL SECTOR	16748 m²_c		17752,8 U.A.
Coficiente de ponderación por localización (F_L)		1	
Otros coeficientes (F_A) (F_T) (F_P)		F _A 1	F _T 0'9 F _P 0,95
Coficiente de homogeneización		0'855	
Aprovechamiento lucrativo total		15178'64 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'407 U.A./m ²	

SUSNO-R-3 CAPELLANÍA			
Superficie del sector:			98087 m ² _s
Edificabilidad:	0'3485 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	34135 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. adosadas o en hilera	17127 m ² _c	1'2	20552,4 U.A.
Viv. unifamiliar aislada	15415 m ² _c	1'5	23122,5 U.A.
Comercial en edificio exclusivo	1631 m ² _c	1'5	2446'5 U.A.
TOTAL SECTOR	34180 m²_c		46121'4 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		1	
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 1 F _P 0'9
Coeficiente de homogeneización		0'9	
Aprovechamiento lucrativo total		41509'26 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'423 U.A./m ²	

SUSNO-R-4 SAN JOSÉ DEL ÁLAMO			
Superficie del sector:			40461 m ² _s
Edificabilidad:	0'45 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	18207,45 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. adosadas o en hilera	10197,0 m ² _c	1'2	12236,4 U.A.
Viv. adosadas o en hilera (VPO)	1820,7 m ² _c	1'2x0'9	1966'35 U.A.
Viv. unifamiliar aislada	6190,1 m ² _c	1'5	9285'21 U.A.
TOTAL SECTOR	18207,4 m²_c		23487'96 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		0'95	
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0'9	F _T 0'9 F _P 0'95
Coeficiente de homogeneización		0'731	
Aprovechamiento lucrativo total		17170,28 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'424 U.A./m ²	

SUSNO-R-5 EL PALMAR			
Superficie del sector:			33035 m ² _s
Edificabilidad:	0'51 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	16848 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. entremedianeras	6650 m ² _c	1	6607,0 U.A.
Viv. entremedianeras (VPO)	3500 m ² _c	1x 0'9	2973,1 U.A.
Viv. adosadas o en hilera	6698 m ² _c	1'2	8037'6 U.A.
TOTAL SECTOR	16848 m²_c		17617,7 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		0'9	
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0'9	F _T 1 F _P 0'95
Coeficiente de homogeneización		0'7695	
Aprovechamiento lucrativo total		13556,8 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'4103 U.A./m ²	

SUSNO-R-6 LLANOS DE ARÉVALO			
Superficie del sector:			101509 m ² _s
Edificabilidad:	0'178 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	18170 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
Viv. adosadas o en hilera	3600 m ² _c	1'2	4320 U.A.
Viv. unifamiliar aislada E	14500 m ² _c	2,25	32625 U.A.
TOTAL SECTOR	18100 m²_c		36945 U.A.
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		1	
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 1 F _P 1
Coeficiente de homogeneización		1	
Aprovechamiento lucrativo total		36945 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'3639 U.A./m ²	

SUSNO-I VUELTA DE LA PALMA			
Superficie del sector:		82.494 m ² _s	
Sistemas generales incluidos: viario		12.437 m ² _s	
Total superficie:		94.931 m ² _s	
Edificabilidad:	0'55 m ² _c / m ² _s	Superficie edificable:	45371,8 m ² _c / m ² _s
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	
Edificación industrial	36071 m ² _c	0'85	
Comercial compatible con industria	9300 m ² _c	1'2	
TOTAL SECTOR	45371,8 m²_c		
Coeficiente de ponderación por localización (F _L)		0'95	
Otros coeficientes (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 1	F _T 1 F _P 1
Coeficiente de homogeneización		0'95	
Aprovechamiento lucrativo total		39729,3 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0'4185U.A./m²	

8.3 Suelo Rústico.

Constituirán el suelo rústico, de acuerdo con el artículo 54 del TR-LOTENC'00, los terrenos que la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias adscribe a esta clase de suelo por tener la condición de dominio público, estar sujetos a algún régimen de protección por sus valores naturales, paisajísticos, históricos o culturales, ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, etc., por resultar inadecuado para servir de soporte a los aprovechamientos urbanos, para salvaguardar el ecosistema insular o para mantener el modelo territorial.

Respecto a las categorías de suelo rústico, sólo se produce una adaptación de las existentes a los términos y categorías correspondientes a los establecidos en el TR-LOTENC'00, a excepción de la aparición de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, fruto de las modificaciones introducidas en las Normas Subsidiarias por el desarrollo del Decreto 11/1997.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico, atendiendo a las diferentes características de cada ámbito territorial:

A.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se integran en las diferentes categorías de protección aquellos terrenos que tienen valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como los que contengan valores patrimoniales y culturales.

A.1.- Suelo Rústico de Protección Natural- Espacios Naturales Protegidos. (SRPN-ENP).

Está constituido por aquellos terrenos que contengan elementos o valores naturales y ecológicos que es necesario conservar y proteger y que han sido declarados "ex lege" como Espacios Naturales Protegidos por el TR-LOTENC'00.

Se recogen en esta categoría los suelos que han de tener el máximo grado de protección:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPN-ENP-1	Parque Rural de Doramas (C-12)	308'98
SRPN-ENP-2	Paisaje Protegido de Pino Santo (C-23)	321'37
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		630'35

A.2.- Suelo Rústico de Protección Natural. (SRPN)

Se incluyen en esta categoría los ecosistemas fundamentalmente bióticos, que no se encuentran declarados por TRLotenc'00, pero que sea preciso proteger por albergar formaciones vegetales, flora, fauna y ecosistemas o constituyan formaciones geomorfológicas o geológicas de interés.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPN-1	El Escobonal- Las Paredes	14'99
SRPN-2	Era del Lomo	13'32
SRPN-3	San José del Álamo	0'66
SRPN-4	Los Barranquillos	196'02
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		224'99

A.3.- Suelo Rústico de Protección Paisajística. (SRPP)

Está constituido por suelos que no conteniendo elementos de interés ecológico o natural suficientes para su calificación como Suelo Rústico de Protección Natural, si deben estar protegidos por integrar los elementos caracterizadores del paisaje (laderas, montañas y conos volcánicos). Se han delimitado atendiendo a los aspectos más característicos de este suelo; como clinometría, geomorfología, vegetación, singularidad, incluyéndose en esta categoría:

- Laderas con pendientes superiores al 60% que por sus valores naturales y las dificultades que entraña la implantación de cualquier uso en terrenos con tales características, así como el impacto ambiental que éstos podrían originar la aceleración de procesos erosivos que ello supondría, etc. es conveniente su inclusión en esta categoría. Contiene, además una gran parte de los recursos paisajísticos que dan identidad al Municipio de Teror.
- Crestas y perfiles a cortacielo de las lomas que encierran significativos hitos paisajísticos.

En esta categoría deberá prestarse especial atención a las posibles actuaciones localizadas que puedan producir alteraciones de los elementos de carácter paisajístico, de vegetación natural perfiles de terrenos, etc., considerados tanto desde el punto de vista de referencia territorial al singular paisaje del término municipal, como desde la óptica de conservación del medio natural.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPP-1	Lomo de La Palma	184'58
SRPP-2	El Escobonal- El Pinillo	7'32
SRPP-3	Barranquillo del Zapatero	62'03
SRPP-4	Barranco del Álamo- Barranco de Teror	80'36
SRPP-5	La Umbría	15'19
SRPP-6	Montaña de José Manuel	214'61
SRPP-7	San Isidro- Montaña del Gallego	78'22
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		642'31

A.4.- Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC)

Está constituido por terrenos que deban protegerse por existir restos de valor arqueológico, histórico, etnográfico o cultural, estén o no declarados bienes de interés cultural.

Están incluidos en estas categorías las áreas y yacimientos delimitados por la Carta Arqueológica de Teror.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPC-1	Conjunto Guanchía	11'08
SRPC-2	Conjunto Cueva del Canario y Cuevas de Lezcano	3'00
SRPC-3	Conjunto Cuevas de La Caldereta	4'21
SRPC-4	Conjunto Cuevas del Barranco de Teror	1'12
SRPC-5	Conjunto Cuevas de Don Diego o Los Gatos	2'66
SRPC-6	Conjunto El Faro	3'17
SRPC-7	Conjunto Hoya Alta	5'01
SRPC-8	Conjunto Cuevas de Las Tunas	2'33
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		32'58

B.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.

Se integran en las diferentes categorías de suelos de protección económica, aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto agrícola, ganadero, hidrológico, así como los destinados a infraestructuras.

El objeto de su calificación es la preservación de su potencialidad productiva ante otros usos y actividades, con vistas a la utilización racional de los recursos que haga posible su aprovechamiento sostenible en el futuro. Dentro de estas categorías se incluyen los terrenos cuya finalidad principal es la del aprovechamiento de los recursos naturales, si bien la explotación de estos recursos muchas veces ha de coexistir con paisajes agrícolas tradicionales que es necesario conservar y con elementos que tienen valores naturales y patrimoniales de interés que hay que proteger. Se diferencian las siguientes categorías:

B.1. Suelo Rústico de Protección Agraria. (SRPA)

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados al uso y explotaciones agrícolas cuya intensidad productiva es moderada, en terrenos preparados de forma tradicional propios de medianías, que se pretende conservar por su alto interés agrícola y por paisaje propio del medio rural que ha generado. Se incluyen también las zonas con aprovechamiento ganadero, que no constituyen pastizales.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPA-1	Lomo de La Palma	35'57
SRPA-2	El Escobonal- Las Paredes	8'17
SRPA-3	El Lomo- Cueva Gacha	23'39
SRPA-4	Tres Acequias	9'82
SRPA-5	Vuelta de Narciso	21'53
SRPA-6	Las Calderetas	6'61
SRPA-7	Miraflor- El Hornillo	35'64
SRPA-8	Vuelta de La Palma	4'37
SRPA-9	San José del Álamo	12'69
SRPA-10	Las Rosadas	8'16
SRPA-11	La Umbría- El Pedregal	43'12
SRPA-12	Los Corrales	27'28
SRPA-13	Cuesta Falcón	8'17
SRPA-14	Ojero- El Corredor	39'47
SRPA-15	San Isidro	74'24
SRPA-16	Cuesta de Los Arvejales	27'27
SRPA-17	Huerta del Císter	3'06
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		388'56

La superficie de esta categoría de suelo rústico se ha visto modificada, en relación con la aparecida en las Normas Subsidiarias vigentes (622,66 Has), por la delimitación de ámbitos en la categoría de Asentamiento Agrícola y por los nuevos Asentamientos Rurales, en suelos que anteriormente estaban adscritos a la protección agraria. Dichos asentamientos fueron clasificados para dar salida desde la ordenación urbanística -siguiendo las determinaciones del Decreto 11/1997- a grupos de viviendas censadas, que mantenían cierta vinculación a la explotación agrícola.

B.2. Suelo Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH)

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados a la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

El municipio de Teror está atravesado por diferentes barrancos. Por un lado los que discurren en toda su trayectoria dentro del Término, e incluso establecen el límite municipal confluyendo como afluentes del Barranco de Lezcano. De norte a sur son los siguientes:

El Barranco de Los Naranjos, del Pino, de Teror, Blllo. del Zapatero, Bco. de Mirafior, del Hornillo, Blllo. de La Culata, de Los Laureles, Basayeta, Bco. del Álamo, Blllo. de Las Hoyetas, de Los Corrales, de Ojero, de Los Silos, de La Molineta, Bco. Barbuzano y Barranquillo de La Fuente, y por otro los barrancos del Laurelar, de Las Morenas y de Los Caideros, que nacen en Teror y pasan al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Se han delimitado en esta categoría los cauces no deslindados de todos los barrancos, considerando el fondo geomorfológico del cauce natural, más cinco metros a ambos lados de servidumbre, resultando los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRPH-1	Barranco del Pino	15'90
SRPH-2	Barranco de Teror- Barranco de Lezcano	29'22
SRPH-3	Barranquillo del Zapatero	7'84
SRPH-4	Barranco de Mirafior	9'08
SRPH-5	Barranco Madrelagua- Barranco de Teror	36'31
SRPH-6	Barranco Barbuzano- Barranco del Álamo	34'14
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		132'49

B.3. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI)

Se incluyen en esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que se localizan las infraestructuras o los que se destinan a ellas, con la finalidad del establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de transporte, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este apartado.

Comprenderá las carreteras, insulares y municipales de Teror, considerando una franja de 47 y 27 metros en suelo rústico, dependiendo si la carretera es de interés Insular o el resto de la red, y de 27 y 17 metros en asentamiento rural, suelo urbanizable y suelo urbano respectivamente.

La única carretera de interés regional, pudiera ser es el nuevo trazado: Acondicionamiento de la carretera de las Palmas de G.C. a Teror (Variante de la GC-21).

Se han incluido dentro de esta categoría las carreteras y los ámbitos que figuran en los cuadros siguientes:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
GC-21	Tamaraceite-Teror-Valleseco	77'29
GC-42	Teror-San Mateo	20'27
GC-43	Arucas-Teror	6'02
GC-211	San José del Álamo	5'69
GC-212	Lo Blanco	16'31
GC-213	Fuente Agría	1'36
GC-424	Sagrado Corazón	3'55
GC-431	El Palmar	2'15
GC-432	Avenida del Cabildo	2'40
GC-433	San Matías	1'36
GC-400	Aríñez	0'34
CV-1	Sinesio Yáñez Travieso	0'72
CV-2	Tres Acequias	6'55
CV-3	El Álamo	3'35
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		147'36

C.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL.

Constituyen asentamientos rurales y agrícolas aquellas entidades de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola y a las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

C.1.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

Se delimitan como asentamiento rural aquellas áreas o zonas de ampliación de entidades de población existentes, que canalicen y estructuren la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural, a fin de crear ámbitos de uso residencial que absorban la demanda, de manera que actúen como elementos reguladores e impidan la dispersión edificatoria del suelo rústico concentrándola, y no se justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero sí su delimitación y tratamiento como asentamiento rural.

Las Normas Subsidiarias delimitaron 32 asentamientos rurales, de diferentes características y dimensiones, que alcanzaban el total de 57,77.Has. Sin embargo en la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias se delimitan 49 asentamientos rurales fruto del reconocimiento de la configuración de diecisiete nuevos asentamientos que incorporan agrupaciones de viviendas al amparo de las determinaciones del Decreto 11/1997, así como la ampliación de algunos de los existentes.

Las áreas así definidas para esta categoría de suelo aparecen grafiadas en los planos de Clasificación y Categorías del Suelo y Ordenación Pormenorizada, a escala 1/5.000 y 1/ 2.000 respectivamente.

Los asentamientos rurales delimitados, comparados con los de las Normas Subsidiarias vigentes, son los siguientes:

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES			ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		
AR Nº	NOMBRE	SUPERFICIE m2	SRAR Nº	NOMBRE	SUPERFICIE m2
			1	CUEVAS DE GABETAS	7.482
1	EL ESCOBONAL	47.410	2	EL ESCOBONAL	45.417
3	EL PINILLO-PADILLA	15.455	3	EL PINILLO-PADILLA	21.922
			4	LOS CANTOS	4.559
10	EL LOMO	27.275	5	EL LOMO	33.025
7	BCO. DEL PINO	16.485	6	BCO. DEL PINO	18.080
2N	MASAPÉS	20.140	7	MASAPÉS	20.814
4	EL TARTAGUILLO	6.805	8	EL TARTAGUILLO	25.233
5	EL BARRANQUILLO-EL CABILDO		9	EL BARRANQUILLO-EL CABILDO	15.812
2S	EL GUINDO	6.145	10	EL GUINDO	6.837
6	LAS PAREDES	22.590	11	LAS PAREDES	33.999
			12	CUEVA GACHA	5.697
8	LA PEÑA	11.575	13	LA PEÑA	13.878
9	LAS TRES ACEQUÍAS-GUANCHÍA	28.295	14	LAS TRES ACEQUÍAS-GUANCHÍA	47.510
			15	LOMO COBO	44.002
			16	MIRAFLORES-CARRETERA GRAL.	14.989
11	MIRAFLORES	12.950	17	MIRAFLORES	17.833
12	MIRAFLORES ALTO	61.490	18	MIRAFLORES ALTO	68.667
			19	EL DRAGO	10.184
13	EL ROQUE	15.045	20	EL ROQUE	21.506
14	MUJICA	9.055	21	MUJICA	9.463
15	CAMINO DE LOS OROBALES/ EL HORNILLO	11.780	22	CAMINO DE LOS OROBALES/ EL HORNILLO	12.476
			23	CUESTA DE LOS ESTANQUES	28.997
			24	LA MONTAÑETA	7.471
16	LA LIGÜEÑA/ EL LOMITO	6.790	25	LA LIGÜEÑA/ EL LOMITO	7.174
17	LA UMBRÍA	14.045	26	LA UMBRÍA	16.136
			27	EL PEDREGAL	23.575
20	EL ÁLAMO	41.535	28	EL ÁLAMO	45.363
18	MONTEVERDE	12.950	29	MONTEVERDE- EL MOÑIGAL	31.720
19	EL MOÑIGAL	12.780			
			30	EL LAURELAR I	14.126
			31	EL LAURELAR II	7.192
21	CUEVECILLAS	7.305	32	CUEVECILLAS	7.670
22	EL QUEBRADERO	16.480	33	EL QUEBRADERO	20.244
23	LOS CORRALES- EL VEOR	16.455	34	LOS CORRALES- EL VEOR	23.347
			35	ERA DEL CERCADO	10.340
			36	CAMINO DEL RISCO NEGRO	4.124
24	LA ASOMADILLA	9.270	37	LA ASOMADILLA	9.897
25	OJERO	17.870	38	OJERO	16.508
			39	EL CONVENTO	9.777
27	LOMONTERO	15.275	40	LOMONTERO	15.915
			41	CUESTA DEL CORREDOR	19.278

26	LOS MORALES	4.350	42	LOS MORALES	4.371
30	LAS HOYAS	24.095	43	LAS HOYAS	23.305
			44	EL FARO	20.005
			45	LOMITO DE OLEGARIO	16.793
29	EL CORREDOR	16.580	46	EL CORREDOR	17.226
31	EL LLANILLO	17.295	47	EL LLANILLO	24.097
32	LA DEGOLLADA	12.330	48	LA DEGOLLADA	20.796
33	SAN ISIDRO	63.970	49	SAN ISIDRO	66.299
TOTAL		631.715*	TOTAL		1.011.131

C.2.- Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).

Se delimitan como asentamientos agrícolas aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación para la ordenación de la debida proporción entre la edificación y la actividad agropecuaria. Los mismos se encuentran continuos y la estructura viaria de caminos rurales preexistentes dan soporte a estos usos residenciales ligados a las explotaciones agropecuarias de los terrenos circundantes.

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRAA-1	Las Paredes – Siete Puertas	12'17
SRAA-2	El Molino	1'33
SRAA-3	Las Rosadas	6'39
SRAA-4	Los Marreros – La Maquila	4'70
SRAA-5	Cuesta Falcón	7'68
SRAA-6	Las Hoyas	1'92
SRAA-7	Cuesta de Llano Roque	2'17
SRAA-8	La Majadilla	11'82
SRAA-9	El Corredor	2'24
SRAA-10	Las Toscas	5'57
SRAA-11	Los Arvejales	6'41
SRAA-12	La Solana	3'55
SRAA-13	Las Cadenas	4'03
SRAA-14	Los Riveros	3'24
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		73'22

8.4 Cuadro Resumen de las Categorías de Suelo.

DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE Has.
SU	Suelo Urbano Consolidado.	141'77
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado.	6'00
SUSNO	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.	51'18
SRPN-ENP	Suelo Rústico de Protección Natural (E.N.P).	630'35
SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural.	224'99
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística.	642'31
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural.	32'58
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria.	394'23
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidráulica.	132'49
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.	147'36
SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural.	101'51
SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.	73'22
TOTAL SUPERFICIE DEL MUNICIPIO		2.576'89

Cuadro comparativo de clasificación del suelo entre las Normas Subsidiarias vigentes y la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Clase de suelo	Superficie(Has.) Adaptación Básica NNSS	Superficie (Has.) Normas Subsidiarias Vigentes
Suelo Urbano	153,27	147,77
Suelo Urbanizable	51,18	52,29
Suelo Rústico	2.372,97	2.377,36

Es necesario reseñar que las diferencias de superficie existentes entre las distintas clases de suelo de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias y las Normas Subsidiarias vigentes se deben en gran medida a la traslación de la cartografía de papel a formato digital y de la utilización de métodos informáticos en la medida de las superficies y a las modificaciones de las Normas Subsidiarias vigentes, así como la aplicación del Decreto 11/1997.

9. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Las edificaciones e instalaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente natural y rural en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, evitando la formación en él de nuevos asentamientos, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.

2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir con el artículo 65 del TR-LOTENC'00 y demás disposiciones normativas que le son aplicables, con el contenido de las Normas Urbanísticas de la presente Adaptación Básica de las NNSS y, en cualquier caso, las siguientes reglas:

- No podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual, rompa el paisaje o desfigure la perspectiva en los lugares de paisaje abierto, ni las de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual. La altura máxima será de una planta, salvo en los casos en que se determine expresamente una altura mayor.
- No se autorizará la construcción de edificaciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno inmediato, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen.
- Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar.
- Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Toda construcción deberá separarse, al menos, diez metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la Normativa Urbanística o legislación pertinente. Respetar un retranqueo máximo de cinco metros de las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.
- Cualquier edificación o construcción en suelo urbano o urbanizable, en contacto con el suelo rústico, debe presentar fachada hacia éste, prohibiéndose las medianeras.

Con carácter general, se establecen una serie de medidas correctoras orientadas a la protección de los aspectos medioambientales de las intervenciones de carácter urbanístico.

* El suministro de agua de abasto público se contratará con el propio Ayuntamiento, entidad que cuenta con recursos propios en materia hidrológica.

* Las aguas fecales deberán ser evacuadas hacia una estación depuradora, evitándose su vertido directo al mar, con la correspondiente previsión de las infraestructuras correspondientes.

- * Se acometerá la instalación del sistema de alcantarillado de forma independiente para las aguas fecales y pluviales, de manera que sea posible la reutilización de estas últimas para el riego.
- * El impacto visual de los tendidos eléctricos y telefónicos quedará solventado mediante la realización subterránea del cableado.
- * Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en las vías de acceso de los núcleos.
- * Habrá de realizarse una labor de desescombro en las unidades afectadas por el de impacto de vertidos incontrolados. (Red de Puntos Limpios).
- * Se evitarán actuaciones que impliquen grandes movimientos de terreno, en especial se encauzará el tema extractivo a fin de evitar los grandes impactos actuales.
- * El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones hídricas de este clima.
- * La tipología edificatoria debería adaptarse, en lo posible, a la dominante en el entorno.
- * Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas.
- * Todos los parámetros visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin rematar.
- * Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.

10. GESTIÓN URBANÍSTICA.

La Gestión Urbanística para el desarrollo del planeamiento se realizará dando la máxima participación a la iniciativa privada, bajo la tutela de las administraciones públicas. Siguiendo este criterio básico se potenciará la figura del Convenio Urbanístico, que tan eficaz se está mostrando en la actual gestión de modificaciones puntuales concertadas.

10.1 Desarrollo del Suelo Urbano.

En el desarrollo del Suelo Urbano se ha de distinguir el de los suelos urbanos consolidados del de los suelos no consolidados por la urbanización.

En suelos urbanos consolidados se actuará mediante la edificación directa de solares y la ejecución de las obras de urbanización se costeará, y en su caso, se ejecutará por los propietarios⁴.

Los suelos urbanos no consolidados se desarrollarán mediante unidades de actuación. Cuando el grado de consolidación de la edificación sea bajo y no exista una estructura de la propiedad demasiado fraccionada se tenderá a elegir sistemas de ejecución en el que predomine la iniciativa privada (esto es

⁴ Art. 145.3. TR-LOTENC'00. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por aquellas.

el sistema de Compensación, Concierto o Ejecución Empresarial), que depende del grado de adhesión de los propietarios a la iniciativa emprendida para la ejecución del ámbito de gestión.

En el caso en que el grado de consolidación de la edificación o de fraccionamiento de la propiedad haga inviable la ejecución del planeamiento se recurrirá al Sistema de Cooperación y a la aplicación de contribuciones especiales, una vez agotados los plazos establecidos, o por alguna de las razones expuestas en el artículo 106 del TRLotenc'00.

La Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias delimita las siguientes unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado para el desarrollo de las mismas detallando su ordenación pormenorizada:

UA-1 BASAYETA
UA-2 HOYA DEL BURGALÉS
UA-3 LOS LLANOS-II
UA- EL PALMAR
UA- SAGRADO CORAZÓN

10.2 Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Los nuevos sectores delimitados, en sus diferentes categorías, se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial. Los planes parciales se promoverán, preferentemente, por iniciativa privada. En el caso de que la iniciativa privada no desarrolle el suelo en los plazos que oportunamente se fijen en el documento definitivo, los sectores que se consideran estratégicos serán desarrollados por iniciativa pública.

10.3 Desarrollo del Suelo Rústico.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico se ajustarán a las determinaciones del TR-LOTENC'00, así como a lo establecido en los siguientes apartados:

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

A.- Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico por Ley y asumidos por la presente Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el **agrícola, ganadero y forestal**.

B.- Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables, como aquellos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo donde se pretendan implantar.

Los usos permitidos y autorizables requerirán expresamente la ultimación por medio de Calificación Territorial de un preciso proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con el artículo 27 del TR-LOTENC'00 con la excepción establecida en el artículo 27.6 del TR-LOTENC'00 para el uso residencial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola.

C.- Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley tales como **usos industriales, residenciales (fuera de asentamientos), turísticos y de equipamiento**, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales.

Las actuaciones citadas requerirán expresamente **Proyecto de Actuación Territorial**. Sin embargo los usos siguientes, y de conformidad con el TRLotenc'00 sólo requerirán Calificación Territorial, siempre que estén previstos en la presente Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias y en la categoría de suelo rústico donde se pretenda implantar:

- 1.- Instalaciones para el uso y dominio público.
- 2.- Establecimientos comerciales y de servicios.
- 3.- Instalaciones de deporte al aire libre y acampada.
- 4.- Establecimientos de Turismo Rural.

Con carácter general, y para todo tipo de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, además de aquellos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

10.4 Desarrollo de los Sistemas Generales.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.

La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución, tal como se establece en el artículo 137 del TRLotenc'00.

El desarrollo de los sistemas generales es uno de los grandes problemas con que se encuentra la Administración para la consecución de los objetivos fijados en el planeamiento. La adquisición por expropiación de grandes superficies de suelo y la ejecución de las obras de urbanización y edificación inherentes al desarrollo de los mismos son difícilmente costeables por las economías municipales.

Los Sistemas Generales que lo requieran, de acuerdo con la Ley del Suelo, se desarrollarán mediante Proyectos de Obras.

10.5 Anexo convenios suscritos.

Se acompañan los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de la Villa de Teror y los particulares en relación a acuerdos de cesión, ejecución de infraestructuras, etc.. al amparo del Título VII, Capítulo IV, del DL 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el TR-LOTENC'00, para su publicidad.

NNSS. ADAPTACIÓN BÁSICA AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000. TEROR

CONTENIDO DOCUMENTAL:

- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - ORDENANZA URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

ÍNDICE DE PLANOS:

1- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	
1.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	1/5.000
1.2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	1/5.000
1.3.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	1/5.000
2- ESTRUCTURA GENERAL Y USOS DEL SUELO	
2.1.- ESTRUCTURA GENERAL Y USOS DEL SUELO	1/5.000
2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y USOS DEL SUELO	1/5.000
2.3.- ESTRUCTURA GENERAL Y USOS DEL SUELO	1/5.000
3- ALINEACIONES Y RASANTES	
3.1.- TEROR-CASCO	1/2.000
3.2.- EL PALMAR	1/2.000
3.3.- EL HORNILLO	1/2.000
3.4.- SAGRADO CORAZÓN	1/2.000
3.5.- SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	1/2.000
4- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SUELOS URBANOS	
4.1.- TEROR-CASCO	1/2.000
4.2.- EL PALMAR	1/2.000
4.3.- EL HORNILLO	1/2.000
4.4.- SAGRADO CORAZÓN	1/2.000
4.5.- SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	1/2.000
5- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL	
5.1.- EL ESCOBONAL- GUANCHÍA	1/2.000
5.2.- BCO. DEL PINO- LA PEÑA	1/2.000
5.3.- LOMO COBO	1/2.000
5.4.- MIRAFLORES	1/2.000
5.5.- LAS ROSADAS	1/2.000
5.6.- LOS CORRALES	1/2.000
5.7.- EL ÁLAMO	1/2.000
5.8.- EL LAURELAR	1/2.000
5.9.- OJERO- EL CORREDOR	1/2.000
5.10.- LOS ARVEJALES- EL FARO	1/2.000
5.11.- SAN ISIDRO	1/2.000