

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

**APROBACIÓN
DEFINITIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

ANEXO: ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN



Gestión y Planeamiento
Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de Teror



Gobierno de Canarias
Consejería de Medioambiente y
Ordenación del Territorio

Ordenanza Urbanística de la Edificación

Adaptación de las NNSS de Teror al T.R. 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.

Índice de Ordenanza Urbanística de la Edificación

TÍTULO I	ORDENANZA URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	3
Artículo 1	Objeto y ámbito	3
TÍTULO II	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	3
Artículo 2	Parámetros característicos de la edificación.....	3
Artículo 3	Parámetros de ubicación de la edificación.....	4
Artículo 4	Parámetros generales de la ordenación.	5
TÍTULO III	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA	6
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	6
Artículo 5	Competencia Municipal	6
Artículo 6	Formas de Intervención.....	7
CAPÍTULO II	CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS	7
Artículo 7	Concesión de las licencias	7
Artículo 8	Actos sujetos a licencia	7
Artículo 9	Procedimiento para la obtención de licencia.....	7
Artículo 10	Caducidad y Suspensión Licencias.....	7
Artículo 11	Proyectos.....	8
Artículo 12	Requisitos de urbanización de la parcela.....	9

TITULO I ORDENANZA URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1 Objeto y ámbito

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos, entre otros, que son directamente exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, así como las actividades susceptibles de autorización de los inmuebles, y el procedimiento para su obtención.

De conformidad con el artículo 40 del TRLotc-Lenac, la ordenanza no define elementos de edificabilidad y destino, determinaciones propias de las NNSS.

La presente ordenanza se ajusta a las disposiciones legales relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, además de ser plenamente compatibles con la ordenación establecida en las NNSS, tanto urbanística, como respecto al medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

TITULO II CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2 Parámetros característicos de la edificación.

1. Parcela: El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.

2. Solar: Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

3. Unidad apta para la edificación. El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
4. Finca. La unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.
5. Planta baja: Tendrá consideración de planta baja aquella o las partes correspondientes de aquella cuyo piso se sitúe a menos de un metro por encima o por debajo de la superficie de los terrenos exteriores en su estado definitivo o de la rasante de la calle contigua.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en semisótano y entresuelo.

6. Plantas bajo rasante. Sótano: Planta de edificación cuyo techo queda bajo rasante, no permitiendo la ventilación directa a vía o espacio libre. Semisótano: Planta de edificación en que la cota de su techo se encuentra como máximo a 1m. sobre rasante y puede ventilar directamente a vía o espacio libre.
7. Planta piso: Toda Planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
8. Cuerpos volados: Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
9. Patio interior: Prisma recto no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
10. Altura máxima: Es el valor límite que puede alcanzar la edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.
11. Medianera: Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.
12. Cerramientos de parcela: Son las construcciones que delimitan los espacios no ocupados de las parcelas, entre sí o con los viales.

Artículo 3 Parámetros de ubicación de la edificación.

1. Alineación: Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.
2. Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

3. Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por las partes posteriores.
4. Retranqueo de la edificación: Es el retroceso de la edificación respecto a los linderos de la parcela.
5. Separaciones mínimas: Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos volados respecto de las particiones de cada parcela.
6. Rasante: Es la línea señalada por el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes se tocará el perfil existente.

Artículo 4 Parámetros generales de la ordenación.

1. Manzana: Superficie interior del suelo delimitado por alineaciones de viales concurrentes.
2. Superficie edificable: Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de bajas y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.
3. Índice de edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2 (metro cuadrado de superficie edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudio de detalle de ordenación de volúmenes.
4. Índice de edificabilidad neta por parcela: Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela expresado en m^2/m^2 , relacionando la superficie edificable con la superficie de cada parcela.
5. Índice de densidad bruta de viviendas: Es el número máximo de viviendas por hectárea del área de referencia en operaciones de ordenación, diseño y gestión urbanística.
6. Índice de densidad neta de viviendas por parcela: Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela expresada en Has., indica el número máximo de viviendas admitido en la parcela.
7. Superficie de suelo susceptible de aprovechamiento privado: Es la que se determina en relación a los sectores o ámbitos de los Planes Parciales, de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Estudios de Detalle que desarrollan las Normas Subsidiarias.

Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia los espacios para sistemas I generales, dotaciones, Espacios Libres y superficies del viario.

El suelo susceptible de aprovechamiento privado incluye el conjunto de suelos privados edificables con ocupación total o parcial para la edificación según las condiciones que le sean aplicables.

Artículo 5 Remates y construcciones auxiliares.

1. Todas las construcciones e instalaciones que se permiten sobre la altura máxima, deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 45º de inclinación trazado desde el borde exterior del paramento de fachada.
2. La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura máxima. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta.
3. Por encima de la altura máxima que se establecen en las Normas Subsidiarias se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la altura de cornisa.
4. Por encima de la altura máxima establecida en las Normas Subsidiarias no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 2, excepto las siguientes:
 - a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura máxima, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30º con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.
 - b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - c) Los paneles de captación de energía solar.
 - d) Lavaderos, cuartos de piletas, trasteros o tendederos de 4,00 m² de superficie construida como máximo en vivienda unifamiliar y tres con sesenta (3,60) metros cuadrados por vivienda en viviendas colectivas, retranqueados a más de tres (3,00) metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilas de más de veinticinco (25) centímetros de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.

TITULO III INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6 Competencia Municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable.

Artículo 7 Formas de Intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas, ordenes de ejecución o de obras u otros usos e Inspección urbanística.

Sin perjuicio de las intervenciones citadas, y de conformidad con el artículo 26 y 27 del TRLotc-Lenac, el Ayuntamiento intervendrá en el procedimiento de otorgamiento de las Licencias en Suelo Rústico, tanto en los Proyectos de Actuación Territorial, así como en las Calificaciones Territorial, evacuando los informes previos y preceptivos para la aprobación definitiva de las mismas.

CAPITULO II CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 8 Concesión de las licencias

El procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas que comprenden el presente Capítulo, se ajustarán en todo caso al TRLotc-Lenac , así como el resto de la legislación urbanística, administrativa y sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 9 Actos sujetos a licencia

1.- Están sujetos a licencia municipal todos aquellos actos previstos en el artículo 166 del TRLotc-Lenac.

2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público o sus zonas o servidumbres, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del mismo, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.

3.- Para la ejecución de obras promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Cabildo Insular se estará a lo dispuesto en el artículo 11 y 167 del TRLotc-Lenac.

4.- La Licencia Municipal es independiente respecto de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o concesiones necesarias para la ejecución del acto de que se trate.

5.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de su parcela.

Artículo 10 Procedimiento para la obtención de licencia.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustarán a lo prevenido en la legislación Autonómica y de Régimen Local.

Artículo 11 Caducidad y Suspensión Licencias

1.- Las Licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio, cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, se podrá solicitar prórroga de (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no cumpliera el plazo de terminación, habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por un plazo adecuado, no superior a seis (6) meses.
- e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el solicitante formule la correspondiente comunicación expresa iniciando la actividad.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 12 Proyectos

- 1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria y Planos.

2. La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de estas Normas y, si es el caso, las del Plan Parcial, o de las Ordenanzas y otras disposiciones aplicables.
3. Los planos de edificación tendrán que, ser perfectamente inteligibles y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil localización. Si existe Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin que pueda comprobarse que las líneas citadas han sido tomadas en consideración en el proyecto.
4. En el caso que la edificación esté situada en suelo rústico, deberá adjuntarse:
 - a) Plano que exponga gráficamente y a escala el lugar de la construcción en relación al núcleo de población más próximo.
 - b) Certificación registral de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.
 - c) Certificación del Ayuntamiento acreditativa del acceso directo e inmediato de la finca al camino de servidumbre existente o de dominio público.

Artículo 13 Requisitos de urbanización de la parcela

1. Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el suelo urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por el TRLotc-Lenac , además de haber adquirido el propietario de la parcela el derecho a edificar en los términos que señala el mismo Texto Legal.
2. No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la finalización de las obras de urbanización cuando concurren las circunstancias siguientes:

Que los elementos de urbanización con que cuente al menos sean:

- a) Acceso rodado.
- b) Red eléctrica y abastecimiento de agua.
3. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

TITULO I	REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO.....	1
CAPITULO I	PATRIMONIO HISTÓRICO.....	1
SECCION 1º	Disposiciones generales.....	1
Artículo 1.	Definición de Patrimonio Histórico.....	1
Artículo 2.	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.....	2
Artículo 3.	Condiciones generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico.....	2
SECCION 2º	Protección del Patrimonio Arquitectónico.....	3
Artículo 4.	Protección del Patrimonio Arquitectónico.....	3
Artículo 5.	Objeto de la catalogación.....	3
Artículo 6.	Grados de protección de los elementos protegidos.....	3
Artículo 7.	Tipos de intervención en elementos protegidos.....	4
Artículo 8.	Plan Especial de Protección del Centro Histórico. (P.ESP).....	6
Artículo 9.	Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.....	7
Artículo 10.	Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural.....	7
SECCION 3º	Protección del Patrimonio Arqueológico.....	7
Artículo 11.	Contenido del patrimonio arqueológico.....	7
Artículo 12.	Protección para los yacimientos arqueológicos.....	8
TITULO II	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.....	8
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	9
Artículo 13.	Definición de uso y sus condiciones.....	9
Artículo 14.	Desarrollo y regulación de los usos.....	9
Artículo 15.	Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.....	10
Artículo 16.	Clasificación de los Usos.....	10
Artículo 17.	Condiciones generales de implantación de los usos.....	13
CAPITULO II	USO RESIDENCIAL.....	14
Artículo 18.	Definición del uso residencial.....	14
Artículo 19.	Categorías del uso residencial.....	14
Artículo 20.	Condiciones de implantación.....	14
Artículo 21.	Usos compatibles con el uso residencial.....	15
Artículo 22.	Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial.....	15
CAPITULO III	USOS PRIMARIOS.....	16
Artículo 23.	Definición de los usos primarios.....	16
Artículo 24.	Categorías de los usos primarios.....	16
Artículo 25.	Uso agrícola.....	17
Artículo 26.	Categorías del uso ganadero.....	17
Artículo 27.	Condiciones del uso extractivo-minero.....	18
Artículo 28.	Condiciones de implantación de los usos primarios.....	18
Artículo 29.	Usos compatibles con los usos primarios.....	18
CAPITULO IV	USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIALES).....	19
Artículo 30.	Definición y categorías del uso industrial.....	19
Artículo 31.	Condiciones de implantación del uso industrial.....	20
Artículo 32.	Usos complementarios al uso industrial.....	20
Artículo 33.	Condiciones ambientales.....	21
Artículo 34.	Usos compatibles con el uso industrial.....	21
Artículo 35.	Gestión de los residuos generados por el uso industrial.....	21
CAPITULO V	USOS TERCIARIOS.....	22
Artículo 36.	Definición y categorías.....	22
Artículo 37.	Condiciones generales de implantación de los usos terciarios.....	22
SECCION 1º	Uso Comercial y de Hostelería.....	22
Artículo 38.	Categorías del uso comercial.....	22
Artículo 39.	Categorías del uso de hostelería.....	23
Artículo 40.	Condiciones de implantación del uso comercial y de hostelería.....	23
Artículo 41.	Usos compatibles con el uso comercial y de hostelería.....	24
Artículo 42.	Superficie de venta comercial.....	24
Artículo 43.	Circulación interior en los espacios de uso comercial.....	24
Artículo 44.	Altura libre de pisos.....	25
Artículo 45.	Aseos.....	25
Artículo 46.	Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.....	25
Artículo 47.	Almacenaje de productos alimentarios.....	25
SECCION 2º	Uso de Oficinas y Despachos Profesionales.....	26
Artículo 48.	Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas y despachos profesionales.....	26
Artículo 49.	Comunicaciones.....	26
Artículo 50.	Altura libre de pisos.....	26
Artículo 51.	Aseos.....	26

Artículo 52.	Aparcamientos.....	27
Artículo 53.	Condiciones de implantación del uso de oficinas.....	27
Artículo 54.	Usos compatibles con el uso de oficinas.....	27
SECCION 3º	Usos Turísticos.....	27
Artículo 55.	Definición.....	27
Artículo 56.	Modalidades del uso turístico.....	27
Artículo 57.	Condiciones de implantación del uso turístico.....	29
Artículo 58.	Condiciones de implantación para Turismo Rural.....	29
Artículo 59.	Condiciones de implantación para Turismo Especializado.....	30
Artículo 60.	Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo.....	30
Artículo 61.	Usos compatibles con el uso turístico.....	32
CAPITULO VI	USOS DOTACIONALES O COMUNITARIOS.....	32
Artículo 62.	Definición y clasificación.....	32
Artículo 63.	Categorías del los usos dotacionales.....	32
Artículo 64.	Condiciones de implantación.....	33
Artículo 65.	Condiciones del cambio de uso dotacional.....	34
Artículo 66.	Usos compatibles con el uso dotacional.....	34
Artículo 67.	Uso dotacional educativo.....	34
Artículo 68.	Uso dotacional cultural.....	34
Artículo 69.	Uso dotacional sanitario y asistencial o social.....	35
Artículo 70.	Uso dotacional deportivo.....	35
Artículo 71.	Uso dotacional de Administración Pública.....	35
Artículo 72.	Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento.....	35
Artículo 73.	Otros usos dotacionales.....	35
SECCION 1º	Uso de Esparcimiento.....	36
Artículo 74.	Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres.....	36
Artículo 75.	Parques urbanos.....	36
Artículo 76.	Espacios Libres.....	37
Artículo 77.	Áreas ajardinadas.....	37
Artículo 78.	Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	37
CAPITULO VII	USOS DE INFRAESTRUCTURAS.....	37
Artículo 79.	Definición y Categorías de los usos de infraestructura.....	37
Artículo 80.	Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.....	40
CAPITULO VIII	USOS RECREATIVOS.....	42
Artículo 81.	Definición de los usos recreativos.....	42
Artículo 82.	Categorías pormenorizadas de los usos recreativos.....	43
Artículo 83.	Categorías de los usos recreativos.....	43
Artículo 84.	Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.....	45
Artículo 85.	Excepciones a la calificación de usos recreativos.....	45
Artículo 86.	Compatibilidad de los usos recreativos.....	45
CAPITULO IX	USOS MEDIOAMBIENTALES.....	46
Artículo 87.	Definición de los usos medioambientales.....	46
Artículo 88.	Categorías de los usos medioambientales.....	46
Artículo 89.	Categorías de los usos medioambientales.....	47
Artículo 90.	Condiciones generales de los usos medioambientales.....	48
TITULO III	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	48
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	48
Artículo 91.	Tipos de ordenación.....	48
Artículo 92.	Condiciones Generales.....	48
Artículo 93.	Parámetros de la edificación entre medianeras.....	49
Artículo 94.	Parámetro de la edificación abierta (aislada o en hilera).....	50
Artículo 95.	Clasificación de las ordenanzas.....	51
CAPITULO II	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA A: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CALLE.....	51
Artículo 96.	Definición y objetivos.....	51
Artículo 97.	Tipo de ordenación.....	52
Artículo 98.	Condiciones de edificación.....	52
CAPITULO III	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA B: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS EN CASCO ANTIGUO.....	53
Artículo 99.	Definición y objetivos.....	53
Artículo 100.	Tipo de ordenación.....	53
Artículo 101.	Condiciones de edificación.....	53
Artículo 102.	Condiciones estéticas.....	54
Artículo 103.	Edificios Protegidos.....	54
CAPITULO IV	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA C: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA.....	55

Artículo 104.	Definición y objetivos.	55
Artículo 105.	Tipo de ordenación.	55
Artículo 106.	Condiciones de edificación.	55
CAPITULO V	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA D: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	56
Artículo 107.	Definición y objetivos.	56
Artículo 108.	Tipo de ordenación.	56
Artículo 109.	Condiciones de edificación.	56
CAPITULO VI	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	57
Artículo 110.	Definición y objetivos.	58
Artículo 111.	Tipo de ordenación.	58
Artículo 112.	Condiciones de edificación.	58
CAPITULO VII	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-1: RESIDENCIAL ENTRE MENIANERAS CON	
ALINEACIÓN A CAMINO EN ASENTAMIENTO RURAL		59
Artículo 113.	Definición y objetivos.	59
Artículo 114.	Tipo de ordenación.	59
Artículo 115.	Condiciones de edificación.	59
CAPITULO VIII	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN	
ASENTAMIENTO RURAL		60
Artículo 116.	Definición y objetivos.	60
Artículo 117.	Tipo de ordenación.	60
Artículo 118.	Condiciones de edificación.	60
CAPITULO IX	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN	
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA		61
Artículo 119.	Definición y objetivos.	61
Artículo 120.	Tipo de ordenación.	61
Artículo 121.	Condiciones de edificación.	61
CAPITULO X	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA I: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	63
Artículo 122.	Definición y objetivos.	63
Artículo 123.	Tipo de ordenación.	63
Artículo 124.	Condiciones de edificación.	63
CAPITULO XI	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA IC: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL CASCO. ÁMBITO	
DE LA "FUENTE AGRIA".		63
Artículo 125.	Definición y objetivos.	63
Artículo 126.	Tipo de ordenación.	63
Artículo 127.	Condiciones de edificación.	64
TITULO IV	DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO	64
CAPITULO I	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	64
SECCION 1º	Disposiciones Generales	64
Artículo 128.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo.	64
Artículo 129.	Planes Parciales de Ordenación.	64
Artículo 130.	Planes Especiales de Ordenación.	65
Artículo 131.	Estudios de Detalle.	66
Artículo 132.	Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo.	66
Artículo 133.	Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.	67
SECCION 2º	Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores.	70
Artículo 134.	Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.	70
Artículo 135.	Condiciones de fraccionamiento de sectores.	70
Artículo 136.	Contenido de los Planes Parciales.	71
Artículo 137.	Criterios generales de ordenación de los ámbitos.	71
Artículo 138.	Condiciones generales de la Red Viaria.	72
Artículo 139.	Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.	72
Artículo 140.	Dotación de aparcamientos.	73
Artículo 141.	Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.	73
Artículo 142.	Condiciones generales de la urbanización.	74
CAPITULO II	GESTIÓN URBANÍSTICA.	75
Artículo 143.	Ámbitos de gestión.	75
Artículo 144.	Unidades de Actuación.	75
Artículo 145.	Modificación de las Unidades de Actuación.	76
Artículo 146.	Reparcelación Urbanística.	76
Artículo 147.	Reparcelación Económica.	76
Artículo 148.	Reparcelación voluntaria y forzosa.	76
CAPITULO III	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	77
Artículo 149.	Sistema de ejecución pública y privada.	77
Artículo 150.	Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.	77

Artículo 151.	Ejecución de obras de edificación.....	78
Artículo 152.	Ejecución de los Sistemas Generales.....	80
Artículo 153.	Ejecución de las dotaciones públicas.....	80
Artículo 154.	Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.....	81

TITULO I REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO.

CAPITULO I PATRIMONIO HISTÓRICO.

SECCION 1º Disposiciones generales.

Artículo 1. Definición de Patrimonio Histórico.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley 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 canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

- 1. Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.).** 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.

A este respecto, los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de Teror, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

a) Monumento: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

c) Jardín Histórico: Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.

d) Sitio Histórico: Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

e) Zona Arqueológica: lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.

f) Zona Paleontológica: lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.

g) Sitio Etnológico: lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A efectos prácticos se adjunta un cuadro como inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio de Teror:

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. 3301/1976, 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

2. Catálogos arquitectónicos municipales y cartas arqueológicas municipales. Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

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 Plan General de Ordenación de Teror, se proceda a la elaboración del citado Catálogo Arquitectónico.

En cuanto a la Carta Arqueológica de los Municipios de Teror y Valleseco, las NNSS han asumido su contenido delimitando los Conjuntos Arqueológicos como Suelo Rústico de Protección Cultural.

Artículo 2. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en las presentes NNSS, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLotc-Lenac y lo establecido en el siguiente cuadro:

Instrumento de Desarrollo	Denominación	Bien de Interés Cultural
Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror	P.ESP	Conjunto Histórico

Artículo 3. Condiciones generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico.

De conformidad con el artículo 34 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico, la edificación y uso de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se deberá llevar a cabo según las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones generales determinadas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, y por las NNSS.
2. Las determinaciones particulares determinadas por la citada Ley, cuando no exista Plan Especial de Protección que lo desarrolle.
3. Por las determinaciones propias del Plan Especial de Protección, y en caso de vacío en su normativa por las estipulaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y las NNSS.

SECCION 2º

Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 4. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

El Patrimonio Arquitectónico del Municipio de Teror, lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación.

A estos efectos, será el Plan General de Ordenación el que elabore el Catálogo Arquitectónico como parte integrante del mismo, dónde se recojan aquellos inmuebles o espacios singulares que por sus valores merezcan preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, de conformidad con lo estipulado en el *Capítulo III “De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, Título II*, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TRLotc-Lenac.

Artículo 5. Objeto de la catalogación.

La catalogación de los bienes o elementos descritos en el artículo precedente, tiene como objeto la conservación, protección y custodia de todos aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, así como la determinación de los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, correspondiendo a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública el cumplimiento de los citados en la parte que le corresponda.

Artículo 6. Grados de protección de los elementos protegidos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos protegidos los siguientes grados de protección:

a) Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Güímar. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

Artículo 7. Tipos de intervención en elementos protegidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos de obras, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Obras de Conservación.

Son obras de conservación, las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de soleras.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

2. Obras de Restauración.

Son obras de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

2.1. Obras de Reposición.

La reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

3. Obras de Consolidación.

Son intervenciones de consolidación las que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

4. Obras de Rehabilitación.

Son intervenciones de rehabilitación, las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

5. Obras de Remodelación

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

a) Obras de Ampliación

En las obras de ampliación se permite el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en las NNSS vigentes.

b) Obras de Remonta

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en las NNSS vigentes.

c) Obras de Reestructuración

Las obras de reestructuración se refieren a alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Artículo 8. Plan Especial de Protección del Centro Histórico. (P.ESP)

El Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror, (P.ESP), que desarrolle, ordene y gestione el área afectada por la declaración de B.I.C. en la categoría de Conjunto Histórico deberá prever el siguiente contenido, de conformidad con el artículo 31 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias:

- A) Normativa reguladora de la edificación, así como de las obras y usos admitidos.
- B) Criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los elementos catalogados.
- C) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan. En concreto, deberá contener las siguientes determinaciones relativas a:
 - Garajes en edificios de nueva planta.
 - Cuadros eléctricos en fachadas.
 - Elementos que alteren la calidad histórica de los edificios.
 - Alineaciones y rasantes.
- D) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamientos.
- E) Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
- F) Propuestas de gestión integrada del Conjunto Histórico.

El Plan Especial deberá contener un catalogo de edificaciones y espacios libres u otras estructuras significativas definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se deberá estar a lo que determine, en cuanto a su contenido, la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el TRLotc-Lenac, así como su desarrollo reglamentario.

Artículo 9. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.

Para la concesión de toda clase de licencias municipales de obras en el Patrimonio Histórico, o en sus entornos de protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra, con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

Artículo 10. Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural.

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los B.I.C.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

- 1. - Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIC.
- 2. - Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIC.
- 3. - Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIC.

SECCION 3ª Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 11. Contenido del patrimonio arqueológico.

- 1. El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Teror y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo o en el mar territorial.
- 2. Así mismo, integran el Patrimonio Arqueológico del Municipio de Teror, la totalidad de los **Conjuntos Arqueológicos** identificados en la Carta Arqueológica del Municipio:
 - Conjunto Arqueológico Cuevas de Mahón.

- Conjunto Arqueológico Cueva del Canario.
 - 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.
 - Conjunto Arqueológico El Faro, y en el de Los Corrales el Conjunto Arqueológico Hoya Alta.
 - Conjunto Arqueológico Cuevas de Las Tunas.
3. Los objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 12. Protección para los yacimientos arqueológicos.

La protección que será de aplicación al conjunto de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta arqueológica del Municipio de Teror y Valleseco, establece las siguientes determinaciones.

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido como tal por las presentes NNSS, aunque no estuviese la declaración de B.I.C., deberá aportar un **Estudio de Impacto Detallado de Impacto Ecológico** relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no se concederá licencia ni autorización alguna de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- c) Ante cualquier solicitud de obra o actuación, será preceptiva la emisión de un informe del Organo competente en la materia o en su defecto, por un Equipo Técnico - Científico cualificado siempre que el mencionado órgano expresamente lo autorice.
- d) Si el informe no considera necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.
- e) Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a considerar el lugar perteneciente al Grado 1 y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, en el caso de que los Yacimientos Arqueológicos, sean declarados como Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica, deberá aplicarse las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

TITULO II CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 13. Definición de uso y sus condiciones

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, estas NNSS determinan, dentro de su estructura general, el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo, ámbitos de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y ámbitos o categorías de suelo rústico.
3. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la implantación de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Artículo 14. Desarrollo y regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina la tipología a la que se le asigna el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.
2. En los ámbitos de ordenación incorporada serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento incorporado. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esta Normativa.
3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos característicos, respecto a los regulados en esta Normativa, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.
4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en esta Normativa. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 15. Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial el Ayuntamiento tramitará y aprobará –previos los trámites pertinentes– una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por las NNSS. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.
2. En relación con lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su Disposición Adicional Cuarta.

Artículo 16. Clasificación de los Usos

1. Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en las NNSS, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.
2. A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por las NNSS.

Se establecen principalmente los usos de carácter global utilizados para determinar, dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: ámbitos de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.

Estos a su vez se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por las NNSS.

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por las NNSS y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable que coexiste con éste, sin que constituya una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

5. Se entiende por uso compatible aquel en régimen de proporcionalidad entre el uso principal o característico y los permitidos y autorizables.
6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.
7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por **fácilmente desmontable** lo siguiente:

- a) Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. Uso Público: Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por estas NNSS de la siguiente manera:

- **Sistema General**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.
- **Dotación**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario.

todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.

- **Equipamiento**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.

2. Uso Privado: Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

C.- Clasificación de los usos por su función

- a) Uso residencial.
 - ☐ Uso de vivienda unifamiliar.
 - ☐ Uso de vivienda colectiva.
- b) Usos primarios
 - ☐ Agrícola.
 - ☐ Ganadero.
 - ☐ Extractivo.
- c) Usos secundarios (Industrial)
 - ☐ Uso de Industria
 - Industria Ligera o pequeñas
 - Industria Media
 - ☐ Uso de Almacenes
 - ☐ Uso de Industria Artesanal
- d) Usos terciarios
 - ☐ Uso Comercial y de Hostelería
 - ☐ Uso de Oficinas y Despachos Profesionales
 - ☐ Usos Turísticos
 - Turismo Rural.
 - Turismo Especializado de Naturaleza
 - Campamento turístico.
- e) Usos Dotacionales o Comunitarios
 - ☐ Uso de esparcimiento y espacios libres.
 - ☐ Uso educativo.
 - ☐ Uso cultural.
 - ☐ Uso sanitario- asistencial o social.
 - ☐ Uso deportivo.
 - ☐ Uso de administración pública.
 - ☐ Uso para la defensa, seguridad y mantenimiento.
 - ☐ Otros usos dotacionales.
- f) Usos de infraestructuras.
 - ☐ Infraestructuras hidráulicas
 - Abastecimiento
 - Saneamiento
 - ☐ Infraestructuras de energía.
 - ☐ Infraestructuras de Telecomunicaciones.

- ❑ Infraestructuras de residuos.
 - ❑ Infraestructuras viarias.
 - ❑ Infraestructuras de transporte.
- g) Usos recreativos.
- ❑ Esparcimiento en espacios no adaptados.
 - ❑ Esparcimiento en espacios adaptados.
 - ❑ Esparcimiento y ocio en espacios edificados.
- h) Usos medioambientales.
- ❑ Conservación ambiental.
 - ❑ Estudios científicos.
 - ❑ Educación ambiental.

Artículo 17. Condiciones generales de implantación de los usos.

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer –en todo caso– las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por estas NNSS, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en el régimen jurídico de cada clase de suelo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos compatibles deberán cumplir la condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.
5. Las condiciones de implantación de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y –en su caso– por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 18. Definición del uso residencial.

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.
2. A efectos de la aplicación de esta normativa se entenderá como una vivienda el edificio y/o espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente, que concurre con los requisitos mínimos establecidos por el 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 el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 19. Categorías del uso residencial

1. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:
 - a) **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
 - b) **VIVIENDA COLECTIVA:** Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal. En zonas unifamiliares, un caso particular de la vivienda colectiva puede ser la plurifamiliar (dos viviendas en una parcela).
2. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

Artículo 20. Condiciones de implantación.

1. Sin perjuicio de lo dicho en este Título, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el 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 el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.
2. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos recaerá a espacio libre o en ámbitos no aptos para la edificación, ya sea de titularidad pública o privada y abierto a la vía pública.
3. Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.
4. La altura mínima de la edificación destinada a uso residencial, medida entre el suelo, una

vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

Artículo 21. Usos compatibles con el uso residencial.

1. En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán usos compatibles los siguientes:

- a) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos compatibles:

- Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
- Comercial sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que las NNSS o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente.
- Uso de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional, anexo a la vivienda del titular.
- El Turismo Rural será compatible en los asentamientos rurales y agrícolas, y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la Normativa que regula esta actividad turística.
- Usos dotacionales y comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.
- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

- b) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda colectiva o residencia colectiva (conventos, monasterios, etc), serán compatibles:

- Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.
- Comercial en sus categorías de local comercial y centro comercial.
- Hostelería en la categoría de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.
- El uso de Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales y Local de Oficinas, sólo admitidos en la planta baja y primera de la edificación.
- Turismo en categoría hotelera de Pensiones y Hotel Rural, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable.
- Usos dotacionales y comunitarios, de esparcimiento y espacios libres.
- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

2. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico o permitido o autorizable de un tercero.

Artículo 22. Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

- 1.- Las industrias en la modalidad de talleres y actividades artesanales que cumplan las

siguientes condiciones:

- a) Locales con superficie igual o inferior a 400 m².
- b) Potencia total instalada como máximo 40-60 kw.
- c) Disponer de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- d) Estarán dotados, al menos de un inodoro con lavabo y ducha.
- e) Dispondrán de ventilación e iluminación, auxiliadas por ventilación forzada si fuese necesaria.
- f) El acceso se proyectará de forma que no ocasione molestias a los vecinos.
- g) La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE CPI-96, NBE CA-81 y NBE CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental.
- h) Estas actividades no podrán transmitir un nivel de ruidos que medido en el medio ambiente exterior supere:
Entre las 8 y 22 horas: 55 dBA.
Entre las 22 y 8 horas: 45 dBA.
- i) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:
En la zona de máxima profundidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.
Fuera de los locales y en la vía pública: 5 Pals.

2.- El uso turístico, en la modalidad de hotelero.

CAPITULO III USOS PRIMARIOS

Artículo 23. Definición de los usos primarios.

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

Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 24. Categorías de los usos primarios.

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

1. Agrario.

1.1. Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

1.2. Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

2. Extractivos:

2.1. Minero: Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

2.2. Hidrológico: Se incluyen en este uso las extracciones y aprovechamientos de agua.

3. Forestales: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

Artículo 25. Uso agrícola.

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de accesos, instalaciones, construcciones o edificaciones existentes, de conformidad con el régimen de la clase de suelo donde se implante y demás normativa de aplicación.

Artículo 26. Categorías del uso ganadero.

El uso ganadero puede dividirse en categorías, lo que se realiza sobre la base de la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías del uso ganadero:

Pastoreo extensivo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y construcciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

Ganadería estabulada familiar:

Es la actividad que se desarrolla en construcciones e instalaciones compatibles, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso con el uso residencial en asentamientos, según lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como construcciones e instalaciones, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Por tanto, se consideran compatibles en los mismos supuestos.

Ganadería estabulada industrial:

El ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

Artículo 27. Condiciones del uso extractivo-minero.

Los usos extractivos mineros se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas estas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

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

Artículo 28. Condiciones de implantación de los usos primarios.

Las condiciones de implantación de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

Artículo 29. Usos compatibles con los usos primarios.

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de

las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate.

CAPITULO IV USOS SECUNDARIOS (INDUSTRIALES)

Artículo 30. Definición y categorías del uso industrial

1. El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.
2. El uso industrial se clasifica en Industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

1) Industrias (de transformación y elaboración)

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales.

- A) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada de 15 CV y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- B) Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 1000 m², una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

2) Almacenes:

Serán aquellos destinados al depósito de mercancías para su distribución o venta posterior y se pueden clasificar en tres tipos:

- A) Almacenes de hasta 100 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
- B) Almacenes de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- C) Almacenes de entre 100 m² y hasta 500 m² de superficie de venta al mayor o distribución.

D) Almacenes de superficie superior a 500 m².

Estos dos últimos tipos no son compatibles con zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 m de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m² útiles dentro de la parcela.

Industria artesanal y de reparación.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Esta categoría de uso industrial se llevará a cabo en talleres de artesanía o domésticos.

No podrán estar situadas en locales de más de 100 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen y el uso de la zona lo permite.

Se clasifican en dos grupos:

- a) Las que son totalmente compatibles con la actividad residencial en todas las zonas.
- b) Las que no son compatibles con el uso residencial y que por su actividad y características sólo se pueden autorizar en ciertas zonas del término municipal.

Artículo 31. Condiciones de implantación del uso industrial

1. Los usos industriales consistentes en transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico o permitido en régimen de compatibilidad en las normas del ámbito de ordenación. Los almacenes o industrias artesanales, en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.
2. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho como mínimo de tres (3) cm, a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Artículo 32. Usos complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. Aparcamientos: Los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los establecimientos industriales para *Almacenes* deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus

necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los talleres de artesanía reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Artículo 33. Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.
2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles máximos se determinan en esta Normativa.

Artículo 34. Usos compatibles con el uso industrial.

Se consideran usos compatibles con el industrial los siguientes: residencial, comercial, de oficinas, dotacional educativo y/o cultural con las siguientes limitaciones:

1. Uso residencial: Se permitirá el uso de viviendas sólo si estuvieran destinadas a personal encargado de la vigilancia y guardería de las diferentes industrias.
2. Uso comercial: Se limitará a pequeños comercios de exposición y venta de los productos industriales objeto de su actividad.
3. Uso de oficinas: Se ubicarán siempre en el bloque representativo cuando estén directamente relacionadas con la industria establecida en la misma parcela, siempre que se haya aplicado esta tipología edificatoria. En caso contrario se ubicarán en el interior del volumen principal, preferentemente en segunda altura y, en todo caso, en un cuerpo claramente diferenciado de la actividad principal, de modo que se garantice (por razones de seguridad) la independencia de los movimientos de las personas que las utilicen respecto a los de los vehículos y/o la maquinaria.
4. Usos dotacional educativo y/o cultural: Se permiten los locales para enseñanza profesional o actividad cultural, con excepción de los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Artículo 35. Gestión de los residuos generados por el uso industrial

Los residuos generados por la actividad industrial (compatible), deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el

servicio de limpieza domiciliario.

CAPITULO V USOS TERCARIOS.

Artículo 36. Definición y categorías

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al pormenor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:
 - a) COMERCIO (Co): Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
 - b) HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
 - c) OFICINAS Y DESPACHOS: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Artículo 37. Condiciones generales de implantación de los usos terciarios.

1. Las edificaciones de uso comercial, de hostelería y de oficinas deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de estas NNSS o del planeamiento de desarrollo.

En el suelo rústico serán admitidos en las condiciones recogidas en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

SECCION 1º Uso Comercial y de Hostelería

Artículo 38. Categorías del uso comercial.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- a) QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.

- b) LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios, en los que se incluyen los destinados a EXPOSICIÓN y VENTA, cuando la actividad comercial tiene lugar en una edificación destinada a almacenaje (Uso Industrial) en régimen de compatibilidad.
- c) CENTRO COMERCIAL: Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b).
- d) GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

Artículo 39. Categorías del uso de hostelería.

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables, tales como quioscos de uso comercial.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 40. Condiciones de implantación del uso comercial y de hostelería.

1. La implantación del uso comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Los quioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público y de la red viaria, mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
3. Las categorías de local comercial, y de exposición y venta, bar, cafetería y pequeño restaurante se consideran usos compatibles de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.
4. Las categorías de centro comercial y restaurantes podrán asignarse como uso característico, o compatible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con

cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes viarios de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

5. Las categorías de grandes superficies comerciales y grandes restaurantes, será siempre uso característico de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los demás usos.
6. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales y de hostelería.

Artículo 41. Usos compatibles con el uso comercial y de hostelería.

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

- Uso de Oficinas, sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.
- Usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.
- Usos dotacionales y de Infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.
- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, a excepción del almacenaje, y primarios.
- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

Artículo 42. Superficie de venta comercial.

1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. La superficie de venta no será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 43. Circulación interior en los espacios de uso comercial.

1. En los locales comerciales y de exposición y venta, todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual a un (1) metro, mediante rampas o escaleras.

2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

Artículo 44. Altura libre de pisos.

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

Artículo 45. Aseos.

1. Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 46. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta ordenanza los comercios de las categorías b) y c) ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Artículo 47. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

SECCION 2º Uso de Oficinas y Despachos Profesionales

Artículo 48. Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas y despachos profesionales.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.
- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, o análogos. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m² construidos. Se incluye en el concepto de oficina las salas destinadas a recepción y conferencias, además de aquellos otros servicios tales como guarderías.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
- Edificio de oficinas: Edificio de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.

Artículo 49. Comunicaciones.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.
3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

Artículo 50. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

Artículo 51. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

Artículo 52. Aparcamientos.

Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Artículo 53. Condiciones de implantación del uso de oficinas.

1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los Planos de Ordenación Pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Artículo 54. Usos compatibles con el uso de oficinas.

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

- Comercial, en las categorías local comercial y centro comercial, cuando se ubiquen en planta baja.
- Hostelería, en las categorías de Bar, Cafetería-Restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.
- Usos dotacionales , salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

SECCION 3º

Usos Turísticos

Artículo 55. Definición

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 56. Modalidades del uso turístico.

1. El uso turístico el Término Municipal de Teror se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:

Hotelero:	Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.
-----------	--

Turismo Rural: Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

Turismo especializado: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

Campamento turístico: Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se deberá cumplir con las condiciones de la normativa vigente reguladora en materia de ordenación de campamentos turísticos.

2. El uso turístico hotelero en este Municipio puede presentarse en las siguientes modalidades, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel rural.
- Pensiones.

3. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:

- Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

- Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

4. El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.

Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

El uso de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en

establecimientos en los que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de los entornos de valor natural, en emplazamientos aislados de actividades humanas y núcleos de población. En esta categoría se incluyen el turismo en edificaciones, construcciones e instalaciones de dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docente y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, como uso complementario de alojamiento temporal si fuere preciso (artículo 67.5.a) del TRLotc-Lenac)

En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza pueden ser de dos tipos:

- Refugios: edificios de pequeñas dimensiones, destinadas sólo a albergar bajo techo a excursionistas, y que no disponen de ningún servicio que requiera personal (salvo el de guardería).
- Hoteles de naturaleza: establecimiento hotelero que, con los servicios propios de este régimen de explotación, se sitúan en entornos de valor natural, fuera de núcleos de población, a fin de ofrecer como actividad complementaria principal el disfrute pasivo de la naturaleza.

Artículo 57. Condiciones de implantación del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por estas NNSS.

Artículo 58. Condiciones de implantación para Turismo Rural

- 1 Los usos turísticos de las categorías de turismo rural vinculado a actividades propias del medio rural, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.
- 2 La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.
- 3 Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.
- 4 En los inmuebles destinados a turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así determine y autorice.
- 5 La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría en la normativa sectorial aplicable.
- 6 La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de

reutilización o rehabilitación y/o eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Artículo 59. Condiciones de implantación para Turismo Especializado

- 1 Los usos turísticos de las categorías de turismo especializado vinculado a actividades propias de la naturaleza, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.
- 2 Los establecimientos turísticos especializado de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.
- 3 El uso turístico de naturaleza se implantará preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación.
- 4 Sólo se admitirá la implantación de Turismo de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.
- 5 De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquel a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.
- 6 Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista. Los refugios –salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes- no podrá tener superficie edificada mayor de 100 m² en una sola planta de altura.

Artículo 60. Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los Campamentos de Turismo, sin perjuicio del cumplimiento de:

- *Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings), (B.O.E. nº 242, de 9-10-1982) .*
- *Orden de 26 de Julio de 1966 sobre Ordenación de los campamentos turísticos.*

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los

cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.
3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
 - a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

- b) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m² construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50% de la total del campamento.
- c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m²c/m²s.
- d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
- e) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues de vehículos, en albergues fijos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

Artículo 61. Usos compatibles con el uso turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes apartados de este artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de quioscos y local comercial.
3. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas.
4. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.
5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.

CAPITULO VI USOS DOTACIONALES O COMUNITARIOS

Artículo 62. Definición y clasificación.

1. Son usos dotacionales o comunitarios (de ahora en adelante uso/s dotacional/es) los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.
2. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso pública o de privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

Artículo 63. Categorías del los usos dotacionales

1. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:
 - EDUCATIVO (E): Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente.
 - CULTURAL (Cu): Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, auditorios, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, etc.).
 - SANITARIO (Sa): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios,

en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- ASISTENCIAL o SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes, locales de asociación de vecinos, etc.).
- DEPORTIVO (D): Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (A): espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.
- DEFENSA, SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO (Df): dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.
- OTROS USOS DOTACIONALES: las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:
 - Centros religiosos (R): espacios dedicados a la celebración de culto y servicios religiosos.
 - Centros de visitantes: edificios que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales.
 - Mercados y centros de comercio básico (Co): espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.
 - Cementerios (Ce): espacios destinados a enterramiento de restos humanos.
- DOTACIÓN O EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: reserva de suelo de titularidad pública o privada para uso dotacional o de equipamiento no definido en el planeamiento, susceptible de ser utilizado en cualquiera de las categorías señaladas en el artículo anterior, dependiendo de las necesidades y demandas de la población. Será de aplicación a esta categoría de uso dotacional, las determinaciones o parámetros del uso al que definitivamente se destine, establecido por las presentes NNSS.

Artículo 64. Condiciones de implantación

1. Las condiciones que se señalan para los usos dotacionales o comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de las NNSS debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.
2. En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá

disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial.

3. Si se disponen construcción e instalaciones deportivas en edificaciones con distinto uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

Artículo 65. Condiciones del cambio de uso dotacional

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.
 - b) Si el uso es exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso original fuera:
 - Educativo, sanitario, asistencial o religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
 - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

Artículo 66. Usos compatibles con el uso dotacional.

- El uso de aparcamiento.
- El uso comercial.

Artículo 67. Uso dotacional educativo

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:
 - a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.
 - b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privado cumplirá las mismas condiciones que el público.
2. Índice de edificabilidad: 2 m²/m².

Artículo 68. Uso dotacional cultural

1. Cumplirán las condiciones que fijan en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.
2. En todo caso, y cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará en cuanto a sus intervenciones a lo dispuesto en esta Normativa en cuanto a "Patrimonio Histórico".

3. Índice de edificabilidad: 3 m²/m².

Artículo 69. Uso dotacional sanitario y asistencial o social.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso sanitario y asistencial o social, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.
2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a otros usos, sólo podrá implantar el uso sanitario en planta baja, y en primera sólo cuando esta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.
3. Índice de edificabilidad: 2 m²/m², para el uso sanitario y 3 m²/m² para el uso asistencial o social.

Artículo 70. Uso dotacional deportivo

1. Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación, y en concreto las siguientes, en las parcelas que se destinen al uso dotacional deportivo:
 - La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
 - La altura máxima será la que requiera el carácter de la construcción e instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
2. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el **Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados** en el TRLotc-Lenac, de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

Artículo 71. Uso dotacional de Administración Pública.

1. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de *Oficinas*, cumplirán las condiciones que las NNSS establece para éstas.
2. Índice de edificabilidad: 3 m²/m².

Artículo 72. Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento.

Cumplirán, según la naturaleza de l establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 73. Otros usos dotacionales.

- 1.- Para Centros religiosos:

- Índice de edificabilidad: 2 m²/m².
- En las parcelas que se destinen al uso religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

2.- Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al *Uso Comercial* contenidas en esta Normativa.

SECCION 1º Uso de Esparcimiento

Artículo 74. Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres

El uso de esparcimiento y espacios libres de uso público comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc, donde se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:

- a) PARQUE URBANO: Que corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) ESPACIOS LIBRES: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- c) ÁREAS AJARDINADAS: Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
- d) ESPACIOS DE PROTECCIÓN: son ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, sin que pueda tener la consideración de ninguno de los otros mencionados.
- e) AREAS LIBRE DE EDIFICACIÓN: son ámbitos o áreas, tanto grafiados como no, tales como los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Además se considerarán como tal aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS.

Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptible de ser considerados como Espacio Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

Artículo 75. Parques urbanos.

- 1. Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.
- 2. Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la

superficie total.

3. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

Artículo 76. Espacios Libres.

1. Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.
2. Dispondrán de áreas de juegos y recreo para niños, y en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos, de conformidad con lo que se establece en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Estatal.
3. En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a quioscos y servicios complementarios, del uso principal.

Artículo 77. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

Artículo 78. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO VII USOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 79. Definición y Categorías de los usos de infraestructura.

Los usos de infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructuras hidráulicas:

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

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

Saneamiento: Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

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

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

- Infraestructuras de energía:

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

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

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

- Infraestructuras de residuos:

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias así como la legislación a nivel estatal o comunitario, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.

- Infraestructuras viarias:

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

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como

los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

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

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

- Infraestructuras de transporte:

1.- Transporte por carretera

- Aparcamientos:

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

- Estación de Transporte:

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

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

- Estación de Servicio:

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

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

- Depósitos de vehículos.

Artículo 80. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

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

las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
 5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
 6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.
 7. - En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.
 8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como **Sistemas Generales**, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- En cuanto a las **Infraestructuras hidráulicas:**

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal, incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las **Infraestructuras Viarias**
- a) Se respetarán estrictamente, la **línea de edificación** fijadas por la legislación de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en “*Regímenes Específicos del Suelo: Bienes De Dominio Público y Sus Zonas y Servidumbres*” en cuanto al Capítulo relativo a “Carreteras” en la ordenación estructural de las NNSS, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso.
 - b) Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones los instrumentos de desarrollo de la Adaptación Básica al D.L.1/2000. (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria establecida en la Adaptación Básica al D.L.1/2000. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación de la Adaptación Básica al D.L.1/2000 y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones

deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

- c) En la ejecución de las Infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor desarrollo.

Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa cumpliendo con el art 63 del RCC y la L9/91 de CC.

- En cuanto a las **Infraestructuras de Telecomunicaciones**:

- a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como las condiciones ambientales establecidas en las presentes normas.
- b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones y/o tendidos telefónicos se ubicarán en lugares dónde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.
- c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

En cuanto a las **Infraestructuras Energía y Viarias**, los tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiese, los márgenes de la infraestructura viaria según la L9/91 de Carreteras de Canarias en cuanto a la regularización y condiciones para el paso de las mismas. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberán realizarse canalizando las mismas.

CAPITULO VIII USOS RECREATIVOS.

Artículo 81. Definición de los usos recreativos.

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

Artículo 82. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos.

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

1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

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

2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

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

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

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

4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

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

Artículo 83. Categorías de los usos recreativos.

1. Categorías del esparcimiento en espacios no adaptados.

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

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse, entre otras, las siguientes actividades: la contemplación de la naturaleza,

senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, entre otras, las siguientes actividades: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

- Esparcimiento con vehículos de motor:

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

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualesquiera de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público.

Entre otras, se pueden señalar las siguientes actividades: regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras de ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías del esparcimiento en espacios adaptados.

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

Entre estas categorías se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada y de recreo, etc.

3. Categorías del esparcimiento en espacios edificados.

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

Entre otras, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juego, etc.

4. Categorías del esparcimiento en complejos recreativos.

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

Entre otras, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

Artículo 84. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, el pertinente Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, en su caso, deberá atender ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contiene la presente Normativa sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.
2. De cualquier manera, estas NNSS admiten expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen como uso recreativo en el Plano de Estructura General. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan, en su caso, en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
3. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales, y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 85. Excepciones a la calificación de usos recreativos.

Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

Artículo 86. Compatibilidad de los usos recreativos.

1. La compatibilidad de otros usos con los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y –en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.
2. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible exclusivamente con los

usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente estas NNSS para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y –en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.

3. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptado y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas, según lo autorizado en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial.
4. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.
5. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas –únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de quioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, según lo autorizado en el pertinente Proyecto de Actuación Territorial.
6. Los usos dotacionales o de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

CAPITULO IX USOS MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 87. Definición de los usos medioambientales.

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

Artículo 88. Categorías de los usos medioambientales.

Los usos medioambientales se dividen –según la naturaleza y características- en las siguientes categorías pormenorizadas:

1. Usos de conservación medioambiental:

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

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

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

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, entre los que se incluyen los Centros de Visitantes vinculados a los Espacios Naturales Protegidos. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en "Otros usos dotacionales".

4. Uso de Restauración ambiental

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines restauración del medio afectado por un uso o actividad minera y/o extractiva. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en *Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras*, o en su caso cualquier otra normativa que fuera de aplicación.

Artículo 89. Categorías de los usos medioambientales.

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

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

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

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
- Observación y control astronómicos.
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

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

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

Artículo 90. Condiciones generales de los usos medioambientales.

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

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

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 91. Tipos de ordenación.

1.- La ordenación física de la edificación, según el modo en que se dispone respecto a los espacios libres y al viario, permite distinguir los siguientes tipos de ordenación:

- a) Edificación entremedianeras
- b) Edificación abierta (aislada o en hilera)

2.- En la regulación de los tipos de ordenación se establecen normas comunes y específicas para cada uno de los parámetros reguladores para las mismas.

Artículo 92. Condiciones Generales.

1. Chaflanes.

Las parcelas situadas en esquina que den a viales de tráfico rodado, deberán respetar al ser edificadas, un chaflán de la dimensión que a continuación se indica, según el ancho de la calle:

- a) Calles con anchura inferior a 8,00 mts: 2,00 mts.
- b) Calles con anchura mayor o igual a 8,00 mts: 3,00 mts.
- c) Peatonales y zonas afectadas por la Ordenanza "B" Residencial entre medianeras en casco antiguo: No es preciso respetar chaflán.

En caso de parcelas que den frente a dos calles de distinta anchura, se observará el chaflán

correspondiente a la mayor de ellas.

2. Condiciones de volumen de la edificación.

- a) Las fachadas no podrán tener una longitud superior a los 60 m. En el supuesto de superarse esta longitud habrán de articularse los volúmenes como si fueran independientes.
- b) Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la edificación.
- c) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.
- d) Los elementos y cuerpos volados deberán estar como mínimo a 3,50 m. de la rasante de la calle y sólo serán admisibles en fachada con frente a ámbitos libres de más de 8 m. de amplitud.
- e) El vuelo máximo permitido será el que corresponda al 1/10 del ancho de la calle y en todo caso no podrá ser superior a 1,00 m. ni al ancho de la acera a que de frente la parcela menos 0,20 m.

3. Condiciones estéticas.

- a) Huecos. Serán de libre composición y tamaño.
- b) El color de los elementos secundarios o móviles (maderas, canalones, chimeneas, etc.) es libre.

Artículo 93. Parámetros de la edificación entre medianeras.

Los parámetros propios del tipo de ordenación de edificación entre medianeras son:

1. Alineaciones. Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos de alineaciones y rasantes. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad del tramo de calle comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas y en una profundidad igual o superior a 2,00 m. También podrán retranquearse en las esquinas achaflanadas indicadas en los planos normativos mediante un juego simple de volúmenes.
2. Frente de Fachada. El frente de fachada mínimo se establece en 6,00 m. Podrán eximirse de la aplicación de esta norma las fincas que no cumplan este mínimo siempre que se acredite su preexistencia respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.
3. Medianeras. Cuando por cualquier motivo una pared medianera quede al descubierto, aunque sea temporalmente deberá acabarse con materiales de fachada.
4. Altura máxima y número de plantas. El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. Se admite la construcción escalonada sin que en ninguna fachada se sobrepase la altura permitida. El retranqueo de la planta escalonada será como mínimo de 5 m. Cada sección del edificio no presentará más plantas que las permitidas más una.

Se admite con carácter general, por encima de la altura máxima de cubierta la construcción de cuartos de lavado cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Retranqueo mínimo desde la /as fachada /as: 3 metros.
 - b) No sean visibles desde la vía pública.
 - c) La superficie máxima será:
 - Viviendas unifamiliares: 9m².
 - Viviendas colectivas: 4m²/vivienda o el 20% de la superficie de ocupación de la cubierta.
 - d) Altura libre máxima: 2,20 m.
5. Cerramientos de parcela. Cualquier espacio libre privado con frente a la vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura máxima de 1,00 m siguiendo la alineación de la calle y con acabado propio de fachadas. Sobre dicho cierre podrá ejecutarse una celosía o instalarse rejas que no sobrepasen la altura de 2,00 m sobre la rasante de la calle.
6. Movimientos de tierras. Las plataformas de nivelación junto a los límites de las parcelas, en el caso de establecerse mediante muros de contención que tengan que quedar vistos, no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m. por debajo del rasante de la calle o de la cota natural de terreno en los otros límites.

Los muros de contención de tierras no podrán sobrepasar, en la parte vista, una altura de 2,20 m. Los taludes artificiales que resulten de movimientos de tierras no podrán sobrepasar el 50% de pendiente.

Artículo 94. Parámetro de la edificación abierta (aislada o en hilera).

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación abierta son:

1. **Ocupación máxima de la parcela.** La ocupación de la edificación en cada parcela se medirá por la proyección octogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados. Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.
2. **Suelo libre de edificación.** El suelo libre de edificación podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o, bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40% como máximo de su superficie en este caso.
3. **Altura máxima y número de plantas.** El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. Se admite la construcción escalonada sin que en ninguna fachada se sobrepase la altura permitida. El retranqueo de la planta escalonada será como mínimo de 5 m. En caso de adoptarse la solución escalonada, cualquier sección del edificio no presentará más plantas que las permitidas más una.
4. **Cubiertas.** Las cubiertas en este tipo de ordenación serán obligatoriamente inclinadas y su acabado final de tejas. La altura máxima interior que puede alcanzar el espacio comprendido entre la parte superior del último forjado y la inferior de la cumbre se establece en 2,40 mts.
5. **Cerramientos de parcela.** Los Cerramientos de parcela cuando se establezcan frente a los espacios públicos deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes de ésta.

Podrán ser opacos, acabado en piedra natural hasta 1,00 m. de altura respecto al terreno

natural de la parcela vecina o a la rasante de la calle.

Podrán complementarse con elementos de vegetación y también con celosías, mallas o cierres metálicos hasta una altura máxima de 2,00 m. sobre la rasante.

Se admite la no utilización de los Cerramientos de parcela, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela.

6. Movimiento de tierras. Cualquier modificación del perfil visto natural del terreno no situará la cota del perfil definitivo a más de un metro por encima o por debajo del natural.

Cualquier muro de contención que tenga que quedar visto no superará la altura de 1,50 m.

Los taludes artificiales, producto de algún movimiento de tierras, no superarán el 50% de pendiente.

Artículo 95. Clasificación de las ordenanzas.

1. En función de las principales características de la morfología, tipología de las edificaciones y usos predominantes, se distinguirán las ordenanzas siguientes:

A. Residencial entre medianeras con alineación a calle.

B. Residencial entre medianeras en casco antiguo.

C. Residencial unifamiliar en hilera o adosada.

D. Residencial unifamiliar aislada.

E. Residencial unifamiliar aislada.

AR-1. Residencial entre medianeras con alineación a camino en asentamiento rural.

AR-2. Residencial unifamiliar aislada en asentamiento rural.

AA. Residencial unifamiliar aislada en asentamiento agrícola.

I. Edificación industrial.

IC. Edificación Industrial Casco.

2. Las presentes Normas Subsidiarias establecen para cada ordenanza, cuya localización exacta pueda consultarse en los de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones sobre tipología de edificación y las condiciones de uso.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA A: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CALLE

Artículo 96. Definición y objetivos

Esta ordenanza comprende la forma más utilizada en el proceso de conformación del municipio,

por lo que se extiende su aplicación a la práctica totalidad de los núcleos delimitados.

Se pretende la colmatación de las manzanas existentes apoyadas en la relación edificio – calle propia del ensanche, conformando el sistema tradicional de edificaciones entre medianeras.

Artículo 97. Tipo de ordenación.

Corresponde al tipo de ordenación de edificación entre medianeras.

Artículo 98. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- a) **Parcela mínima:** Noventa metros cuadrados (90). No obstante, también podrán edificarse solares con superficie inferior a la prescrita en estas Normas siempre que tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.
- b) **Alineación:** La alineación será la fijada por las presentes Normas en los Plano número 3 de Alineaciones y rasantes.
- c) **Ocupación máxima:** No se fija específicamente, debiendo respetarse en todo caso los parámetros de edificabilidad máxima y las condiciones higiénicas de las dependencias.

En el Barrio del Hornillo, a fin de evitar el impacto paisajístico negativo de las edificaciones, se ha establecido en la manzana más oriental una profundidad máxima edificable de doce metros, adquiriendo el interior de la manzana resultante el carácter de zona verde privada, en la que ha de respetarse el arbolado existente.

- d) **Plantas bajo rasante:** Puede existir hasta una planta de sótano que podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Si existiese semisótano este se contendrá dentro de las líneas perimetrales de la planta baja.
- e) **Edificabilidad máxima:** 1,9 m²/m² en edificios de dos plantas; 2,8 m²/m² en edificios de tres plantas.
- f) **Altura máxima:** Dos plantas (siete metros).
Excepcionalmente, en las parcelas afectadas por esta Ordenanza incluidas en el Plano 4.1 (Teror/Casco) podrán autorizarse tres plantas (diez metros) para aquellas parcelas que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1) Den frente a calles de ancho mayor o igual a diez metros.
- 2) Formen parte de un tramo de calle o de manzana comprendida entre dos calles transversales cuya altura media de los edificios ya construidos sea igual o superior a tres plantas.

A estos efectos, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de calle o de manzana comprendida entre dos calles transversales, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de

fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles deberán disponer a estos frentes un tratamiento de fachadas. En esta situación particular, aquellas edificaciones cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

- g) Vuelos: Sólo se admiten balcones (abiertos) y miradores (cerrados) en calles y plazas con ancho superior a ocho metros y en las condiciones expresadas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título.

En calles, pasajes y plazas de anchura comprendida entre cuatro y ocho metros, sólo se permitirán balcones (abiertos) con un vuelo máx. de 0,50 m. en las condiciones admitidas en el apartado citado en el párrafo anterior.

En este último caso, el antepecho se dotará de barandilla o balaustrada diáfana, mediante materiales compatibles con el ambiente donde se haya de ubicar el edificio.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA B: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS EN CASCO ANTIGUO

Artículo 99. Definición y objetivos.

Afecta esta ordenanza al núcleo urbano original de Teror, en los que se pretende el mantenimiento de las actuales características de la edificación, y la conservación de su estructura urbana, atendiendo a su valor patrimonial e histórico, en tanto se culmine la tramitación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror, actualmente en redacción.

Artículo 100. Tipo de ordenación.

Corresponde a edificación entre medianeras.

Artículo 101. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de las siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: Ochenta metros cuadrados. No obstante, también podrán edificarse en solares con superficie inferior a la prevista en estas Normas, siempre que, tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación registral como finca independiente.
- b) Alineación: La fijada por las presentes Normas en los planos número 3 de Alineaciones y rasantes.
- c) Ocupación máxima: 80%.
- d) Plantas bajo rasante: Puede existir hasta una planta de sótano que podrá ocupar el 100% de

la superficie de la parcela. No se admiten semisótanos. Si se prevé acceso al sótano desde la vía pública el hueco de acceso debe situarse en la alineación de fachada.

- e) Edificabilidad máxima: 1,6 m²/m².
- f) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles deberán disponer a estos frentes un tratamiento de fachadas. En esta situación particular, aquellas edificaciones cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

- h) Vuelos: Sólo se admiten balcones (abiertos) con un vuelo máx. de 0,50 mts. en las condiciones expresadas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título.

En caso de disponerse de balcones, el antepecho se dotará de barandilla o balaustrada diáfana, mediante materiales compatibles con el ambiente donde se haya de ubicar el edificio.

Artículo 102. Condiciones estéticas.

1. En los huecos de fachada se utilizará carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada será la común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o la propia edificación.

Artículo 103. Edificios Protegidos.

Se han incluido bajo este epígrafe 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.

Los edificios objeto de este tipo de protección vienen señalados en los planos número "4" y "5", y su situación es independiente de su inclusión dentro de las áreas delimitadas como de Ordenanza "A", "B" o "C" e incluso de la clasificación del suelo.

La relación de edificios protegidos por las presentes NNSS es la que a continuación se relaciona:

- 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 Calle Real de la plaza nº10.
- 11.- Ermita del Sagrado Corazón.
- 12.- Ermita de San Isidro y edificaciones antiguas colindantes.
- 13.- Ermita de la Peña.
- 14.- Casa de Osorio.

Estos edificios quedarán sujetos a las siguientes Normas:

1. En esta edificación sólo se permitirán obras de conservación y restauración, en las que queden salvaguardadas tanto la apariencia externa como la unidad espacial del edificio y sus elementos arquitectónicos significativos o esenciales en la composición, funcionalidad o sistema constructivo.
2. Los usos permitidos podrán variar en el tiempo, pero deben ser compatibles con el trazado original del edificio, su composición de fachadas y demás sistemas de relación con el entorno exterior.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA C: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA

Artículo 104. Definición y objetivos.

Pretende regular la presente ordenanza, de un lado aquellas situaciones existentes en determinados sectores del suelo urbano donde se detecta la implantación de viviendas unifamiliares retranqueadas con respecto a la alineación a calle, e incluso con algún retranqueo lateral, pudiendo conseguirse la homogeneización de la manzana mediante una regulación específica, y de otro la ordenación de una serie de nuevas áreas destinadas a acoger esta forma de asentamiento, actualmente demandada por un sector importante de la población.

Artículo 105. Tipo de ordenación.

Corresponde a la edificación residencial unifamiliar pareada o en hilera.

Artículo 106. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: Ciento cincuenta metros cuadrados, con un frente mínimo de ocho metros. Se admitirán como parcelas edificables, las inferiores a la mínima que acrediten su existencia antes de la información pública de estas Normas.
- b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de quince metros.
- c) Alineación exterior (línea de cerramiento de parcela) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes.
- d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo frontal y trasero de al menos tres metros. En caso de disponerse de retranqueos a los laterales éste también ha de ser de tres metros. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín. Los muros medianeros que deben quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las

fachadas, si bien no se podrán practicar en ellos huecos de iluminación.

- e) Ocupación máxima: 50 %.
- f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.
- g) Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².
- h) Altura máxima: **Dos plantas** (Siete metros). En el GC-212 de Lo Blanco al Faro la altura máxima se establece en una planta sobre la rasante de la calle (3,50 m.).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

- i) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.
- j) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:
 - 1) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
 - 2) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m²/m².
 - 3) Si la edificación se distribuye en volúmenes independientes en el interior de la parcela, la separación mínima entre estos volúmenes será de seis metros.

En cualquier caso, los edificios resultantes de una agrupación de parcelas no podrán superar la longitud máxima de fachada de sesenta metros, establecida en estas Normas.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA D: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 107. Definición y objetivos.

Al igual que en el caso de la ordenanza anterior, se pretende con la presente regular tanto algunas situaciones de hecho detectadas en determinados sectores del suelo urbano consolidado como posibilitar su implantación en nuevas áreas con objeto de satisfacer una demanda también detectada de asentamientos residenciales de baja densidad.

Artículo 108. Tipo de ordenación.

Corresponde a la edificación residencial unifamiliar aislada.

Artículo 109. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los

siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: Zona D= CUATROCIENTOS metros cuadrados; Zona D-1= TRESCIENTOS metros cuadrados. Frente mínimo de parcela: Quince metros.
- b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de QUINCE metros.
- c) Alineación exterior (línea de cerca) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes.
- d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos TRES metros, con la excepción de los garajes, que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00 x 6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.
- e) Ocupación máxima: 30 %.
- f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.
- g) Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- h) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).
Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza.
Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.
- i) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.
- j) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:
 - 1) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
 - 2) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m²/m². La separación entre edificios en este caso habrá de ser igual o mayor a 6,00 m.

CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 110. Definición y objetivos.

Al igual que en el caso de la ordenanza anterior, se pretende con la presente regular tanto algunas situaciones de hecho detectadas en determinados sectores del suelo urbano consolidado como posibilitar su implantación en nuevas áreas de suelo urbanizable con objeto de satisfacer una demanda detectada en SUSNO residenciales de baja densidad.

Artículo 111. Tipo de ordenación.

Corresponde a la edificación residencial unifamiliar aislada.

Artículo 112. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

- k) Parcela mínima: Zona D= MIL metros cuadrados. Frente mínimo de parcela: Quince metros.
- l) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de VEINTE metros.
- m) Alineación exterior (línea de cerca) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes o los que se definan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- n) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos TRES metros, con la excepción de los garajes, que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00 x 6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.
- o) Ocupación máxima: 25 %.
- p) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.
- q) Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m².
- r) Altura máxima: Dos plantas (Siete metros).
Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza.
Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.
- s) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.
- t) Agrupación de parcelas: Se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

- 3) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si estos existiesen.
- 4) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y m²/m². La separación entre edificios en este caso habrá de ser igual o mayor a 6,00 m.

CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-1: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A CAMINO EN ASENTAMIENTO RURAL

Artículo 113. Definición y objetivos.

Esta ordenanza corresponde al sistema tradicional de ocupación de la edificación a borde de camino, sin solución de continuidad, que suele disponer de un patio o huerta traseros vinculados a la vivienda.

Se pretende la colmatación de los vacíos existentes entre edificaciones, además de garantizar un mínimo de permeabilidad de accesos a la vía de apoyo desde los terrenos adyacentes.

Artículo 114. Tipo de ordenación.

Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación entre medianeras.

Artículo 115. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- a) Parcela mínima: DOSCIENTOS metros cuadrados. No obstante, también podrán edificarse solares con superficie inferior siempre que tratándose de una vivienda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y se acredite la preexistencia del solar respecto a la fecha de salida a información pública previa a la aprobación provisional de estas Normas mediante certificación de su inscripción registral como finca independiente.
- b) Alineación: La alineación será la fijada por las presentes Normas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Asentamientos de Población Rural.
- c) Ocupación máxima: No se fija específicamente, debiendo respetarse en todo caso los parámetros de edificabilidad máxima y las condiciones higiénicas de las dependencias.
- d) Fondo máximo edificable: QUINCE metros.
- e) Plantas bajo rasante: Puede existir hasta una planta de sótano que habrá de desarrollarse dentro de las líneas perimetrales de la planta baja.
- f) Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m².
- g) Altura máxima: DOS plantas (7,00 m), no pudiendo alcanzar la planta alta en ningún caso una superficie superior al 50% de la que disponga la planta baja.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

h) Vuelos: Solo se admiten en las condiciones señaladas en la Ordenanza "B".

CAPITULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AR-2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO RURAL

Artículo 116. Definición y objetivos.

Esta ordenanza corresponde con carácter general a aquellos asentamientos generados a partir de la implantación incontrolada de áreas de segunda residencia, así como aquellas que, vinculadas a explotaciones agrícolas existentes, han optado por una edificación residencial aislada dentro de la parcela sujeta a explotación.

Se pretende la delimitación de este tipo de asentamientos, tratando de contener su proceso de expansión, y ordenando de algún modo el sistema viario que de forma espontánea se ha venido generando.

Artículo 117. Tipo de ordenación.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada.

Con carácter excepcional se permitirá la edificación entremedianeras si concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- Aquellos tramos de caminos en que a CINCUENTA metros a cada lado de los linderos del parcela la mitad o más de las edificaciones preexistentes tengan paredes medianeras.
- Cuando se trate de cubrir la pared medianera de otra edificación preexistente.

Artículo 118. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: QUINIENTOS metros cuadrados, con un frente mínimo de QUINCE metros. Para el caso de las edificaciones entremedianera autorizadas excepcionalmente, será de DOSCIENTOS metros cuadrados con frente mínimo de NUEVE metros. Para el caso de que existan parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de QUINCE metros.
- c) Alineación exterior (línea de cerramiento de parcela) coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada. Asentamientos de Población Rural.
- d) Retranqueos: La edificación deberá observar un retranqueo mínimo a todos sus linderos de al menos tres metros, con la excepción de los garajes, que podrán construirse adosados a un lindero lateral, debiendo ajustarse en estos casos a unas dimensiones máximas exteriores de 5,00x6,50 m. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín.

- e) Ocupación máxima: 30 %.
- f) Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, que no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

Altura máxima: DOS plantas (7,00 m), no pudiendo alcanzar la planta alta en ningún caso una superficie superior al 50% de la que disponga la planta baja.

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

- g) Vuelos: Deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de condiciones generales de este título de estas Normas Urbanísticas en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

CAPITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

Artículo 119. Definición y objetivos.

Esta ordenanza corresponde a aquellos asentamientos con edificaciones existentes de uso residencial vinculadas a explotaciones agrícolas.

Sólo será posible la edificación en el ámbito delimitado como asentamiento agrícola, cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela donde se haya de situar la edificación tenga una superficie igual o superior a la que se establezca como parcela mínima.
- b) Que dicha parcela tenga acceso rodado a través de alguno de los caminos que se reconocen como estructurantes en los planos de ordenación pormenorizada.

Acreditar su vinculación con la actividad agropecuaria de manera que se justifique que la finca está en condiciones de producción agrícola al menos del cincuenta por ciento (50%), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, roturaciones de parcela, etc.

Artículo 120. Tipo de ordenación.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada. Condiciones de edificación.

Artículo 121. Condiciones de edificación.

La edificación tendrá que responder a la tipología unifamiliar aislada, quedando prohibidas las tipologías entremedianeras, en hilera o pareada.

Las cubiertas se resolverán con forjados inclinados en toda su superficie, acabados en teja curva, quedando, por tanto, prohibidos los torreones de escalera, los depósitos vistos, los tendedores, etc.

1.- Condiciones de la parcela.

- Se establece como parcela mínima susceptible de ser edificada aquella cuya superficie sea de CUATRO MIL metros cuadrados (**4.000 m²**) y que tenga alguno de sus linderos definidos por un borde de camino reconocido en los planos de ordenación pormenorizada.

- La edificación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo.

- Únicamente se permitirá la segregación de las parcelas superiores a la mínima cuando se produzca para incrementar la superficie de otra u otra inferiores a la mínima, siempre y cuando, de dicha reparcelación no resulte ninguna parcela inferior a la mínima.

2.- Retranqueos

Las nuevas edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de cinco metros a eje de camino, así como del resto de los linderos de la parcela.

Las edificaciones situadas en torno a las carreteras insulares, comarcales o cualquier carretera de la red reconocida como tal, deberán respetar las líneas límite de edificación que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

3.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad será de 0,06 m²c/m² superficie. La superficie construida máxima será de 240 m², incluyéndose en la misma los garajes, trasteros y demás edificios auxiliares del uso residencial.

4.- Altura máxima.

No se ha de exceder la altura de 1 planta (4,5 m. línea de cumbrera) para las nuevas edificaciones ni de dos en las edificaciones preexistentes medidas en cada punto del terreno que ocupan.

5.- Condiciones estéticas.

Los tipos edificatorios deberán ser los adecuados a la condición aislada de la edificación, prohibiéndose las paredes medianeras o sin huecos. Los parámetros exteriores y cubiertas deberán estar totalmente acabado, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan su integración en el entorno inmediato de manera que se minimice su percepción lejana.

La edificación se resolverá con volúmenes sencillos o fragmentados, para contribuir a su mejor integración en el paisaje. Asimismo, se recomienda la plantación de especies vegetales características del entorno con el fin de aminorar el impacto que la edificación pueda producir en el territorio.

6.- Condiciones relativas al viario.

- La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.

- Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento agrícola. Se podrán realizar conexiones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red grafiada se considerará como modificación de las NNSS, debiendo ser tramitada como tal.

7.- Otras condiciones.

- Se prohíben los pozos negros, de manera que el propietario de la edificación ha de construir, en ausencia de la red de saneamiento, su correspondiente fosa séptica para el tratamiento de las aguas fecales.

CAPITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA I: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 122. Definición y objetivos.

La zona industrial de Vuelta de La Palma, clasificada como suelo urbanizable sectorizado no ordenado se desarrollará mediante un plan parcial, estableciéndose en estas Normas la tipología edificatoria y la parcelación correspondiente.

Artículo 123. Tipo de ordenación.

La parcelación permitirá el establecimiento de diferentes industrias, denominadas a efectos del plan que la desarrolle:

Tipo	Denominación
I-1	Industrias de Capacidad Media
I-2	Industrias de Capacidad Media – Baja

Artículo 124. Condiciones de edificación.

Tipo	Parcela Mínima	Retranqueos
I-1	1.000 m ²	5m. fachada
I-2	500 m ²	5m. fachada

CAPITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA IC: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN EL CASCO. AMBITO DE LA “FUENTE AGRIA”.

Artículo 125. Definición y objetivos.

Corresponde a la zona industrial del Casco, junto a la GC-213 del acceso a la Villa de Teror, clasificada como suelo urbano consolidado.

Se establecen en estas Normas la tipología edificatoria y la parcelación correspondiente.

Artículo 126. Tipo de ordenación.

La parcelación permitirá según la manzana que ocupe, el establecimiento de diferentes condiciones edificatorias:

Tipo	Denominación
M-3	Manzana 3
M-4	Manzana 4

Artículo 127. Condiciones de edificación.

Denominación	Ocupación	Edificabilidad	Altura Maxima	Retranqueo
Manzana 3	80% sr- 100% br	1,6 m ² /m ²	2 plantas (8m alero-12m cumbrera)	Ninguna
Manzana 4	90% sr – 100% br	9.748m ²		

Las cubiertas deberán revestirse con teja tradicional.

TITULO IV DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1º Disposiciones Generales

Artículo 128. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en las NNSS se desarrollará en los ámbitos que, así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 129. Planes Parciales de Ordenación.

1. - Objeto.

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo de las NNSS, de **la ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. - Ámbito.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado.
- b) Sectores de Suelo Urbanizable.
- c) Operaciones de Reforma Interior o Renovación Urbana.

3. - Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la **ordenación pormenorizada** comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

- 1. Destino urbanístico preciso.
- 2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
- 3. Características de las parcelas.

4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural de las presentes NNSS.

4. - Límites.

En todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR-LOTENC'00.

Artículo 130. Planes Especiales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las presentes NNSS.

2. Ámbito.

- a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto.
- b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las presentes NNSS, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales no podrán sustituir a las presentes NNSS, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas de las presentes NNSS sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR-LOTENC'00.

Las NNSS de Teror delimita el siguiente Plan Especial dentro del municipio.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO
P.ESP	Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror

Artículo 131. Estudios de Detalle.

1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de las presentes NNSS, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano.
- b) Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
- c) Ámbitos de Plan Especial.

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

4. Límites.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

Artículo 132. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas en relación a los **Usos** que se pretendan implantar, en las “*Condiciones Generales y Particulares de los Usos*” y “*Condiciones Particulares de la Edificación*”.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de estas NNSS podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 133. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de estas NNSS es el índice que expresa el número de m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector. Su cuantía exacta se calcula mediante el siguiente procedimiento:
2. Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, las NNSS establecen algunas cuestiones previas, que son:
 1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados son los que figuran en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
SUSNO-R-1.1	EL CASTAÑO	0'50
SUSNO-R-1.2	EL CASTAÑO	0'50
SUSNO-R-2.1	BASAYETA	0'45
SUSNO-R-2.2	BASAYETA	0'45
SUSNO-R-3	CAPELLANIA	0'396
SUSNO-R-4	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	0'50
SUSNO-R-5	EL PALMAR	0'50
SUSNO-R-6	LOS LLANOS DE AREVALO	0'25
SUSNO-I	VUELTA DE LA PALMA	0'50

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	
Tipología: D. Edificación aislada	- Parcela mín. 400m ² 1'50
	- Parcela mín. 1.000m ² 2'25
(módulo medio: 150 m ² _c por vivienda)	

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 **poderación 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, son 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 y 0'9 para los que ocupan posiciones más 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 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 así como las **preexistencias (F_P)**, (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.
Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

5. Coeficiente 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 manera:

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).

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

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 TRLotc-Lenac 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.

Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento.

1. Las parcelas dotaciones de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter específico se han realizado para el sector.
2. Los espacios libres de uso público y las parcelas dotaciones se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructurante. Se tolerará una pequeña edificabilidad destinada a servicios (quioscos, etc.) propios de éstos espacios que, en el ámbito de las presentes NNSS no deberá exceder de 0'08 m²/m².

SECCION 2ª Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores.

Artículo 134. Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar estas NNSS en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TR-LOTENC'00 y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.
3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de estas NNSS y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.
4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de estas NNSS.

Artículo 135. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:
 - Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
 - No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
 - No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.
3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:
 - No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
 - Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.
 - La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en estas NNSS, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

Artículo 136. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 137. Criterios generales de ordenación de los ámbitos.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de estas NNSS y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
 - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.
 - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
 - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
 - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la

óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

- f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

Artículo 138. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.

Artículo 139. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Zonas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los

Parques y Zonas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Artículo 140. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

Artículo 141. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación

urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

Artículo 142. Condiciones generales de la urbanización.

En la formalización de nuevos asentamientos urbanos y en la conservación de los paisajes urbanos, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por esta razón, las Normas incluyen algunas determinaciones que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o realizar obras de urbanización.

Los aspectos de la urbanización que deberán contemplar, dejando aparte las determinaciones, aquí omitidas, que constan en el Reglamento de Planeamiento, son los siguientes:

1. Pavimentación y drenaje de viales, aparcamientos, pasos peatonales y áreas libres. Fuera de los viales destinados a sistemas generales y aquellos locales de anchura superior a 8 m. o de tránsito previsto intenso, la pavimentación no distinguirá entre acera para los peatones y calzada para vehículos, siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosado de piedra y el empedrado con adoquines.

En el supuesto de conexión con la red pública de evacuación de aguas los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

Con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en los cauces públicos próximos a la población.

2. Rasantes y perfiles de los viales. Las rasantes y perfiles transversales de los viales se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto a la calle en más de 1,50 m. por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a áreas de aparcamiento.

Las pendientes máximas, siguientes determinarán el tipo de vía hasta el 20% serán rampas, hasta un 35% serán rampas escalonadas y a partir del 35% serán escalinatas.

La pendiente máxima para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 20% y para peatones en un 70%. A partir del 20% de pendiente los viales se consideran únicamente peatonales y deberán disponer una baranda de seguridad. No obstante, cualquier nueva zona urbana deberá estar servida al menos por un vial apto para el paso de vehículos con pendiente máxima del 12%.

Los muros de contención propios de los perfiles transversales se ejecutarán preferentemente con hormigón.

Los taludes no superarán el 50% de pendiente y se drenarán y ajardinarán convenientemente para evitar su desmoronamiento.

3. Alumbrado público. El alumbrado y la señalización respetarán la escala del lugar. Además de

los cálculos luminotécnicos se tendrán en cuenta las condiciones ambientales del lugar en las disposiciones y diseño de las luminarias.

4. Trazado de las redes de servicios públicas de evacuación de aguas, distribución de agua potable, energía eléctrica y teléfono. El trazado de estos servicios deberá ser subterráneo.
5. Arbolado. Los proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:
 - a) Relacionar los edificios con su emplazamiento.
 - b) Marcar límites y zonas.
 - c) Facilitar el modelado del suelo.
 - d) Proteger y aislar zonas.
 - e) Proteger de la insolación, del viento y del ruido.
 - f) Separar las circulaciones.
 - g) Canalizar perspectivas.
 - h) Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al arbolado en cada lugar y, en consecuencia, escogerán las especies de árboles adecuados al uso clima y territorio.

6. Mobiliario urbano. Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos del mobiliario (cabinas telefónicas, papeleras, sanitarios, etc.) y de ornato (fuentes, monumentos, esculturas, pérgolas, etc.).

CAPITULO II GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 143. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución de las presentes NNSS, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 144. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TR-LOTENC'00, Unidad de Actuación (U.A.), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su

ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 145. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación de las presentes NNSS.

Artículo 146. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2.- En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR-LOTENC'00.

Artículo 147. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TR-LOTENC'00, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 148. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TR-LOTENC'00, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B.- La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

CAPITULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 149. Sistema de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos anexo a esta Normativa.

Artículo 150. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguiente prohibiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - b) En **suelo rústico** quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en las presentes NNSS, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en las presentes NNSS.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la

Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 151. Ejecución de obras de edificación.

La ejecución de las presentes NNSS, tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la **directa realización**¹, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los “Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios”, establecidos en el artículo 73 del TR-LOTENC'00.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado², dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por las presentes NNSS.

En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.³

¹ Art. 146 TR-LOTENC'00.

² Art. 146 segundo párrafo TR-LOTENC'00.

³ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística

A este respecto, ⁴en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

3. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.
4. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

5. En el suelo rústico podrán autorizarse actividades relacionadas con los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero y forestal. Además se podrán autorizar los usos y actividades previstos en cada categoría de suelo, que requerirán expresamente la ultimación por medio de Calificación Territorial.

⁴ Art. 72.4 TRLotc-Lenac.

Las actividades de interés general que quiebran con las 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, requerirán expresamente Proyecto de Actuación Territorial.

Artículo 152. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en las presentes NNSS, se obtendrán de la siguiente manera:

A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones de las presentes NNSS, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por las presentes NNSS. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLotc-Lenac. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de las NNSS cuando éstas determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación de las presentes NNSS.⁵

Artículo 153. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por las presentes NNSS para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLotc-Lenac., se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

3. Cuando no esté prevista por las presentes NNSS, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración

⁵ Artículo 137 TRLotc-LENAC.

pública actuante.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 154. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁶, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

- 1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
- 2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
- 3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

⁶ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.

TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1.	Naturaleza, objetivos y ámbitos de las presentes NNSS.....	1
Artículo 2.	Las determinaciones y sus efectos.....	1
Artículo 3.	Revisión y modificación.....	1
Artículo 4.	Documentos integrantes de las NNSS.....	3
Artículo 5.	Interpretación.....	3
TITULO II	REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	4
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	4
Artículo 6.	Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior.....	4
Artículo 7.	Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.....	4
CAPITULO II	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	4
Artículo 8.	Clases de suelo.....	4
Artículo 9.	Categorías del Suelo Urbano.....	6
Artículo 10.	Categoría del Suelo Urbanizable.....	6
Artículo 11.	Categorías de Suelo Rústico.....	7
Artículo 12.	Calificación del suelo.....	13
CAPITULO III	ÁMBITOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS.....	14
Artículo 13.	Ámbitos Territoriales y Urbanísticos.....	14
Artículo 14.	Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.....	14
Artículo 15.	Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable.....	14
Artículo 16.	Ámbitos en Suelo Rústico.....	15
CAPITULO IV	DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	15
Artículo 17.	Límites a la utilización urbanística del suelo.....	15
Artículo 18.	Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios.....	15
Artículo 19.	Aprovechamiento urbanístico.....	18
Artículo 20.	Aprovechamiento urbanístico medio.....	18
Artículo 21.	Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	19
Artículo 22.	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.....	20
TITULO III	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE.....	21
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	21
Artículo 23.	Definición, ámbito y condiciones de la protección.....	21
Artículo 24.	Protección de la flora y vegetación.....	21
Artículo 25.	Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales.....	22
Artículo 26.	Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.....	23
Artículo 27.	Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable.....	25
Artículo 28.	Condiciones ambientales para la urbanización.....	27
Artículo 29.	Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones.....	28
CAPITULO II	ÁMBITOS AMBIENTALES.....	29
Artículo 30.	Definición y Tipos de Ámbitos.....	29
Artículo 31.	Lugares de Importancia Comunitaria (LICS).....	29
Artículo 32.	Espacios Naturales Protegidos (ENP).....	30
TITULO IV	REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES.....	30
CAPITULO I	CARRETERAS.....	30
Artículo 33.	Ámbito de aplicación.....	30
Artículo 34.	Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.....	31
CAPITULO II	AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA).....	33
Artículo 35.	Ámbito de aplicación.....	33
Artículo 36.	Extracción de Áridos.....	34
Artículo 37.	Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.....	34
TITULO V	RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.....	35
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	35
Artículo 38.	Usos característicos del Suelo Urbano.....	35
Artículo 39.	Régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado.....	35
Artículo 40.	Régimen jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.....	36
TITULO VI	RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.....	37

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.	37
Artículo 41. Usos característicos del Suelo Urbanizable.....	37
Artículo 42. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.	37
TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.	38
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.	38
Artículo 43. Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico.....	38
Artículo 44. Régimen Jurídico del Suelo Rústico	39
Artículo 45. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.	40
Artículo 46. Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.	41
Artículo 47. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico	41
Artículo 48. Condiciones Generales para los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones Agrarias en Suelo Rústico.....	43
Artículo 49. Condiciones para los accesos en Suelo Rústico	46
Artículo 50. Unidad apta para la edificación.	48
Artículo 51. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico.	48
Artículo 52. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial.....	48
CAPITULO II CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	50
Artículo 53. Suelo Rústico de Protección Natural- Espacios Naturales Protegidos. (SRPN-ENP).....	50
Artículo 54. Suelo Rústico de Protección Natural. (SRPN).	50
Artículo 55. Suelo Rústico de Protección Paisajística. (SRPP).....	52
Artículo 56. Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC).	54
CAPITULO III CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA	56
Artículo 57. Suelo Rústico de Protección Agraria. (SRPA)	56
Artículo 58. Suelo Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH).....	58
Artículo 59. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI)	59
CAPITULO IV ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL	60
Artículo 60. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR).	60
Artículo 61. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA).....	60
TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.	61
Artículo 62. Definición de Sistemas Generales.	61
Artículo 63. Tipos de Sistemas Generales	62
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	65
PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ESTATAL.	65
SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.	65
TERCERA: CATÁLOGO RELATIVO A LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO.	67
CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO HASTA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA VILLA DE TEROR. (P.ESP).....	68

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza, objetivos y ámbitos de las presentes NNSS.

Las presentes Normas Subsidiarias (de ahora en adelante NNSS) es un instrumento de ordenación urbanística de carácter integral del territorio del municipio de Teror, según determina el 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 (TR-LOTENC'00).

Las **materias** que conforman el contenido de las presentes NNSS son la **clasificación y categorización** del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la **estructura general** adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo el programa de su desarrollo, por medio de la **ordenación pormenorizada**, así como la **ejecución** y señalamiento del límite temporal que haya de entender referidas el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su **revisión y/o modificación**, cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2. Las determinaciones y sus efectos.

Las presentes NNSS, por su consideración de tal, tienen carácter normativo y por tanto producen los siguientes efectos jurídicos:

1. Las determinaciones contenidas en las mismas, serán inmediatamente ejecutivas desde la preceptiva publicación de la normativa que las mismas comprenden, de conformidad con lo estipulado en la legislación aplicable.
2. La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, categorización y calificación, así como de la ordenación establecida por las presentes NNSS y los instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.
3. Ejecución de obras públicas mediante la obtención de los terrenos afectos mediante cesión gratuita, expropiación u ocupación directa de los mismos, de conformidad con lo determinado por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
4. Sujeción de todos los actos que supongan la transformación del estado o utilización del suelo. Así como de toda instalación, construcción y edificación a las determinaciones de las presentes NNSS, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.

Artículo 3. Revisión y modificación.

1.- Las presentes NNSS pueden ser objeto de revisión o modificación, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias, por el grado de cumplimiento y realización de sus previsiones y determinaciones, se precise una revisión y/o modificación de las mismas a las nuevas necesidades, y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TR-LOTENC'00.

2. - Será sujeto de revisión, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:

1. Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión.
2. Agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
3. Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista en las presentes NNSS .
4. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, o de la clasificación del suelo.

Se entiende por **ordenación estructural** lo siguiente:

- a) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
 - b) La clasificación del suelo.
 - c) La categorización y la calificación del suelo rústico.
 - d) En el suelo urbano y urbanizable, adscripción a la categoría que corresponda.
 - e) Delimitaciones de ámbitos de suelo urbano no consolidado.
 - f) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial.
 - g) La reserva de los terrenos y construcciones destinados a dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyen los sistemas generales.
 - h) La adscripción al suelo urbano o urbanizable la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o precio final limitado.
5. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.
6. Cuando las presentes NNSS resulten afectadas por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.
7. Cuando así lo exigiere la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.
8. Cuando otras circunstancias así lo exigiere.

3. Se entenderá por modificación de las NNSS las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión del mismo.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TR-LOTENC'00, la alteración de la delimitación de unidades de actuación por las presentes NNSS, requerirá la modificación de las mismas.

4. Tanto la revisión y la modificación de las presentes NNSS se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que les sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación de las mismas.

Artículo 4. Documentos integrantes de las NNSS.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se desarrollarán en los siguientes documentos:

- ❑ Memoria de Ordenación
- ❑ Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- ❑ Planos de Ordenación Estructural.
- ❑ Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- ❑ Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
- ❑ Planos de Ordenación Pormenorizada.
- ❑ Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Desarrollo Decreto 11/1997.

El Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento, según lo dispuesto en el Decreto 11/1997, de 31 de enero, y determinante de la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación propuesta por las presentes NNSS, se considera como parte integrante del mismo, de conformidad con la Disposición Adicional Primera de TR-LOT ENC'00.

Artículo 5. Interpretación.

1. La Normativa Urbanística de las NNSS deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con las leyes urbanística vigentes en el momento de su aplicación, así como el resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.
2. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido literal de sus términos. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación con el contexto donde se encuentra así como, a otras determinaciones relacionadas e incluidas en las propias Normas Urbanísticas.
3. La interpretación de las NNSS se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:
 - 1º) Normas Urbanísticas de la ordenación estructural completada por la ordenación pormenorizada,
 - 2º) Anexo normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - 3º) Planos de Ordenación Pormenorizada.
 - 4º) Planos de Ordenación Estructural.
 - 5º) Memoria de Ordenación.
 - 6º) Resto de documentos de las NNSS.
4. Para el caso de que la anterior labor interpretativa no diera lugar a una interpretación satisfactoria, y existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normas Urbanísticas) ésta habrá de resolverse a favor de la escrita.

En este sentido, se entenderá que comprenden las Normas Urbanísticas, no sólo las determinaciones que en ellas se contienen, sino que también tiene tal fuerza normativa, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión que a las mismas se anexa y el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento.

TITULO II REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior.

La ordenación urbanística del territorio del término municipal de Teror, estará subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por lo que se deberá adaptar, modificar o revisar o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

Artículo 7. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.

De conformidad con los principios establecidos en la legislación en vigor, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo, debiendo servir las presentes NNSS, y aquellos que lo desarrollen, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 8. Clases de suelo

1. Las NNSS atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria de Ordenación, dividen el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.
2. El **Suelo Urbano** comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, integrando el Suelo Urbano del municipio de Teror:
 - a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
 - 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
 - b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones o estén en proceso de urbanización y cuenten con su planeamiento parcial aprobado.

3. Integrará el **Suelo Urbanizable** aquél que, no precediendo otra clasificación, las NNSS adscriben, por ser susceptible de transformación, mediante su urbanización para acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria de Ordenación, y atendiendo al principio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio y en concreto:
 - a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, que sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.
 - b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial e industrial, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.
4. El **Suelo Rústico** está conformado por los terrenos que las NNSS incluyen en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
 - c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
 - d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
 - e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
 - f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
 - g) Resultar inadecuado, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
 - h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
 - i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas

como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

Artículo 9. Categorías del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano, clasificado por las presentes NNSS, se divide en las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado (**SU**), integrado por aquellos terrenos que cuentan con los siguientes servicios: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, todos ellos en condiciones de pleno servicio.

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

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SU-1	Teror Casco	104'42
SU-2	El Palmar	10'14
SU-3	El Hornillo	9'00
SU-4	Sagrado Corazón	4'15
SU-5	San José del Álamo	20'01
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		147'77

- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización (**SUNC**), integrado por el restante suelo urbano.

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

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SUNC-1	Teror Casco	2,92
SUNC-2	El Palmar	1,07
SUNC-3	Sagrado Corazón	1'05
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		5,04

Dentro de estas categorías de suelo urbano las NNSS delimitan el suelo urbano de interés cultural, integrado por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

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.

Artículo 10. Categoría del Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable clasificado por las presentes NNSS comprende la siguiente categoría:
 - Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (**SUSNO**), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, que queda remitida a un Plan Parcial.

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

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SUSNO-R-1.1	EL CASTAÑO	4'94
SUSNO-R-1.2	EL CASTAÑO	2'06
SUSNO-R-2.1	BASAYETA	4'90
SUSNO-R-2.2	BASAYETA	3'72
SUSNO-R-3	CAPELLANIA	9'80
SUSNO-R-4	SAN JOSÉ DEL ÁLAMO	4'04
SUSNO-R-5	EL PALMAR	3'30
SUSNO-R-6	LOS LLANOS DE AREVALO	10'15
SUSNO-I	VUELTA DE LA PALMA	8'25
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		51'18

Artículo 11. Categorías de Suelo Rústico.

Dentro del Suelo Rústico definido por estas NNSS atendiendo a las diferentes características de cada zona del territorio y a los efectos de establecer un régimen jurídico urbanístico particularizado que pormenorice el régimen de usos correspondiente, se delimitan las siguientes categorías:

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 contienen 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-21)	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 TR-LOTENC'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 este municipio de medianías. 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 Arbejales	27'27
SRPA-17	Huerta del Císter	3'06
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		388'56

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.

Se han incluido dentro de esta categoría 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 Miraflor	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. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este apartado incluso la categoría de protección Hidrológica.

Comprenderá las carreteras regionales e insulares del municipio, así como las municipales incluyendo una franja de protección hasta la línea de edificación establecida para cada vía y que se sitúa a 25 m. del borde de la calzada en la carretera de interés regional de nuevo trazado: Acondicionamiento de la carretera de las Palmas de G.C. a Teror, y a 12 m. en el resto de las carreteras.

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 Agria	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.

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

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE Has.
SRAR-1	CUEVAS DE GABELAS	0'7482
SRAR-2	EL ESCOBONAL	4'5417
SRAR-3	EL PINILLO-PADILLA	2'1922
SRAR-4	LOS CANTOS	0'4559
SRAR-5	EL LOMO	3'3025
SRAR-6	BCO. DEL PINO	1'8080
SRAR-7	MASAPÉS	2'0814
SRAR-8	EL TARTAGUILLO	2'5233
SRAR-9	EL BARRANQUILLO-EL CABILDO	1'5812
SRAR-10	EL GUINDO	0'6837

SRAR-11	LAS PAREDES	3'3999
SRAR-12	CUEVA GACHA	0'5697
SRAR-13	LA PEÑA	1'3878
SRAR-14	LAS TRES ACEQUÍAS-GUANCHÍA	4'7510
SRAR-15	LOMO COBO	4'4002
SRAR-16	MIRAFLORES-CARRETERA GRAL.	1'4989
SRAR-17	MIRAFLORES	1'7833
SRAR-18	MIRAFLORES ALTO	6'8667
SRAR-19	EL DRAGO	1'0184
SRAR-20	EL ROQUE	2'1506
SRAR-21	MUJICA	0'9463
SRAR-22	CAMINO DE LOS OROBALES/ EL HORNILLO	1'2476
SRAR-23	CUESTA DE LOS ESTANQUES	2'8997
SRAR-24	LA MONTAÑETA	0'7471
SRAR-25	LA LIGÜEÑA/ EL LOMITO	0'7174
SRAR-26	LA UMBRÍA	1'6136
SRAR-27	EL PEDREGAL	2'3575
SRAR-28	EL ÁLAMO	4'5363
SRAR-29	MONTEVERDE- EL MOÑIGAL	3'1720
SRAR-30	EL LAURELAR I	1'4126
SRAR-31	EL LAURELAR II	0'7192
SRAR-32	CUEVECILLAS	0'7670
SRAR-33	EL QUEBRADERO	2'0244
SRAR-34	LOS CORRALES- EL VEOR	2'3347
SRAR-35	ERA DEL CERCADO	1'0340
SRAR-36	CAMINO DEL RISCO NEGRO	0'4124
SRAR-37	LA ASOMADILLA	0'9897
SRAR-38	OJERO	1'6508
SRAR-39	EL CONVENTO	0'9777
SRAR-40	LOMONTERO	1'5915
SRAR-41	CUESTA DEL CORREDOR	1'9278
SRAR-42	LOS MORALES	0'4371
SRAR-43	LAS HOYAS	2'3305
SRAR-44	EL FARO	2'0005
SRAR-45	LOMITO DE OLEGARIO	1'6793
SRAR-46	EL CORREDOR	1'7226
SRAR-47	EL LLANILLO	2'4097
SRAR-48	LA DEGOLLADA	2'0796
SRAR-49	SAN ISIDRO	6'6299
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		101'1131

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 Arbejales	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

Artículo 12. Calificación del suelo

Las presentes NNSS califican la totalidad del suelo del municipio, para establecer el destino específico de los mismos, así como los usos con relevancia urbanística de los que son susceptibles.

La calificación del suelo se realiza de manera estructural o de manera pormenorizada, siendo la estructural la que asigna los usos globales del suelo, reflejados en el Plano de Ordenación Estructural denominado *Estructura General y Usos del Suelo*.

Sobre la base de los usos globales, la calificación de manera pormenorizada asigna los usos de los que son susceptibles los terrenos incluidos en su ámbito, mediante la clasificación y categorización de los mismos, asignándoles los usos característicos, permitidos, autorizables y prohibidos.

CAPITULO III ÁMBITOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS.

Artículo 13. Ámbitos Territoriales y Urbanísticos.

Las NNSS delimitan ámbitos territoriales y urbanísticos dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico, a los efectos de definir y recoger de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación directa o las establecidas para su posterior desarrollo y concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de ordenación o desarrollo.

Artículo 14. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.

Todo el suelo urbano se divide en distintos ámbitos para su ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que las presentes NNSS establece para cada ámbito diferenciado en los siguientes:

- a) Ámbitos de ordenación directa. Las NNSS determinan la ordenación detallada para ámbitos del suelo urbano consolidado, de forma directa y pormenorizada, habilitando, de este modo, a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar¹ y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por las presentes NNSS. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición de alineaciones y rasantes, que conforman el tejido urbano soporte. Su ordenación pormenorizada figura grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización (ámbitos de SUNC), se realiza la ordenación pormenorizada de todos los ámbitos y se resuelve su ejecución mediante unidades de actuación (UA), de acuerdo con lo determinado por el TR-LOTENC'00.

- b) Ámbitos de ordenación remitida. Son aquellos ámbitos para los que las NNSS contienen la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Ordenación (P.ESP) para la ordenación de suelos urbanos con interés cultural o en su caso, Estudios de Detalle (ED):

- P.ESP. Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Villa de Teror.

Artículo 15. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable.

1. Sectores.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.

¹ Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 de la TR-LOTENC'00.

La ordenación pormenorizada se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, que en su caso, se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión y mediante el procedimiento establecido en el TR-LOTENC'00.

Artículo 16. Ámbitos en Suelo Rústico.

La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como suelo rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo.

A estos efectos, se diferenciará de forma clara y precisa los terrenos sujetos a algún régimen de protección sectorial, ambiental y territorial, en cuyo caso su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales, sectoriales o territoriales, de aquéllos otros terrenos incluidos en las categorías para las que estas NNSS determinan de forma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

Por ello, se determinan los siguientes ámbitos de ordenación directa en suelo rústico:

1. Ámbitos de Asentamientos Rurales.
2. Ámbitos de Asentamientos Agrícolas.

CAPITULO IV DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 17. Límites a la utilización urbanística del suelo.

La materialización del aprovechamiento edificatorio, así como la implantación de usos y actividades estarán limitadas a las siguientes condiciones:

- 1.- Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%, se considerarán como ámbitos no aptos para la urbanización y/o edificación, independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido.
- 2.- Se considerarán ámbitos no aptos para la edificación, aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS.
- 3.- Se consideran de igual modo como ámbitos no aptos para la edificación, aquellas zonas que las presentes NNSS determinan como **Zonas Ajardinadas** (grafiadas en los planos de ordenación) por no ser susceptibles de ser consideradas como Espacio Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

Artículo 18. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios.

1. En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación

urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por las propias NNSS y el planeamiento que las desarrolle.

2. Para el ejercicio de las facultades urbanísticas son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de la legislación aplicable, lo establecido para cada clase y categoría de suelo en el cuadro adjunto.
3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de la conservación de las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

	URBANO		URBANIZABLE			RÚSTICO
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado y ordenado	No ordenado	No sectorizado	
DERECHOS	- Completar, en su caso, la urbanización pendiente. - Aprovechamiento lucrativo de la parcela. - Edificación, en su caso, con simultánea urbanización.	- Ejecución obras urbanización. - Distribución equitativa beneficios y cargas. - 90% aprovechamiento urbanístico. - Edificación. - Destino edificación a usos autorizados.	- 90% aprovechamiento urbanístico del sector. - Salvo ejecución pública, promoción, transformación. - Participación en gestión y percepción, en su caso, justiprecio.	- Derecho a la determinación administrativa de la ordenación pormenorizada. - Derecho a formulación y tramitación Plan Parcial.	- Derecho de consulta no vinculante. - Derechos propiedad en suelo rústico (categoría de protección territorial).	- Realización de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, con medios que no comporten transformación. - Realización de obras y construcciones y desarrollo de usos y actividades expresamente legitimadas por la ordenación territorial y urbanística. - Materialización aprovechamiento en edificación, cuando se otorgue, en condiciones especificadas.
Generales: destinar el suelo al uso previsto en la ordenación; conservar el suelo, las construcciones las cargas impuestas por la ordenación; respetar los límites legislación agraria, dominio público, obras y servicios públicos y recursos sujetos a explotación regulada; cumplir planes y programas sectoriales; permitir la realización por Admón. Prevención, control, restauración; conservar salubridad y ornato de construcciones e instalaciones y rehabilitarlas; solicitar y obtener las autorizaciones administrativas. Preceptivas y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo. - Edificar cuando se cumplan los requisitos. - Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales.						
DEBERES	- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar.		- Ceder obligatoria y gratuitamente suelo necesario para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y precisos para restantes servicios públicos. - Ceder obligatoria y gratuitamente suelo sistemas generales incluidos. - Cesión obligatoria y gratuita en parcelas urbanizadas del 10% de aprovechamiento urbanístico (o abono precio). - Distribución equitativa beneficios y cargas. - Costear y, en su caso, ejecutar urbanización.			- Deberes de suelo rústico. - Conservar y mantener el suelo y masa vegetal. - Usar y explotar el suelo en forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se contaminen la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. - Pago – en metálico o especie – de canon en caso otorgamiento aprovechamiento en edificación.

Artículo 19. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por las presentes NNSS, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo las NNSS o su planeamiento de desarrollo.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confiere a sus titulares derecho alguno a indemnización en tanto no se efectúe la adquisición de derechos, a urbanizar, a edificar y al uso de la edificación de acuerdo con la Ley 6/1998 y con el TR-LOTENC'00.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación de los Planes Parciales que deban completar la ordenación urbanística prevista en estas NNSS. No se adquirirá el derecho al aprovechamiento hasta que se lleve a cabo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a lo dispuesto en el TR-LOTENC'00.
4. El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto, debiendo realizar las cesiones a favor del Ayuntamiento que se definan o las que se determinen por la legislación urbanística aplicable, así como las otras obligaciones que se establezcan en cada caso.
5. El aprovechamiento urbanístico o superficie edificable total recogido en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y sectores no incluye la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotaciones.

Artículo 20. Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los ámbitos de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, las NNSS establecerán el aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado. (UA/m²).
3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente a cada ordenanza, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m²/m²), y por el coeficiente de homogeneización expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. (UA).

A los efectos previstos en el apartado se establecerá un coeficiente:

1º) Para cada ámbito, mediante el cual se exprese el valor que las NNSS atribuyen a cada uso y tipología característico con relación a los demás. (Coeficiente de Ponderación. C_p).

2º) Para cada sector, mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

- a) Localización en función de las tendencias de desarrollo del Municipio. (F_L).
- b) Situación respecto a los Sistemas Generales y demás elementos urbanos significativos. (F_A).
- c) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación. (F_T).
- d) Valoración del paisaje circundante, así como las preexistencias. (F_P).

3º) El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado primero anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

4º) El aprovechamiento de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento (UA) por la superficie total de sector (m^2).

4. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su Ordenación Pormenorizada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.
5. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación física de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades de la zona o área en las que no se den tales circunstancias.
6. Los instrumentos planeamiento de desarrollo, en el caso de que delimiten unidades de actuación para su desarrollo, o los proyectos de gestión urbanística, podrán establecer coeficientes de ponderación por usos, respecto al característico, siempre que se justifiquen convenientemente y resulte indispensable para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 21. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano, no incluido en una unidad de actuación, será el 100% del aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá – en su caso – ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectado por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar², o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones en que se determinan.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en su sector de suelo urbanizable,

² Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2. del Anexo del TR-LOTENC'00.

será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o – en su caso – ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.
4. En los sectores de suelo urbanizable ordenado, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales sectores se han desarrollado en cada caso.

Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector – según lo expresado en el número 2 del artículo anterior -, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, en su caso, estas NNSS. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico, previa cuantificación del mismo según los criterios establecidos legalmente.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico, con relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

TITULO III MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE**CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 23. Definición, ámbito y condiciones de la protección**

Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Capítulo para la protección del medio ambiente, son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente. Serán de aplicación a las obras de nueva planta, así como en el resto de las obras que se pretendan acometer, y que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en esta Normativa, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.

Las obras de nueva planta cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del área en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.

Por todo ello, toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.

A estos efectos, los proyectos a los que se refiere el párrafo anterior deberán acompañarse del Estudio de Impacto en la categoría que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Artículo 24. Protección de la flora y vegetación

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial aplicable, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones con relación a la flora y la vegetación:

1. Con carácter general se respetará la vegetación existente, especialmente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas, teniendo especial relevancia el Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. Para el arranque, recogida, corte y deslizamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el Plan Forestal de Canarias, así como al Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero).
2. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
3. Los espacios libres y de protección, con vegetación protegida solo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.

4. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración que no alteren la configuración del espacio, dañen las especies vegetales o su disposición.
5. Si se produjeran ampliaciones de espacios con elementos vegetales y arbolado, éstas se ajustarán en su trazado a la del área objeto de ampliación.
6. Las actividades, obras y construcciones que afecten a especies vegetales y arbolado, o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.
7. La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

Artículo 25. Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales.

Se establece una serie de medidas correctoras para aminorar la afección de los usos y actividades antrópicas que se desarrollan concretándose en las siguientes determinaciones:

1. Respecto a la geología y geomorfología.

- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente, no siendo ésta superior al 30% para el caso de edificaciones con uso residencial. En caso contrario, procurar:
 - a) Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
 - c) Ruptura de bancales mediante la sucesión de los mismos de forma escalonada.

2. Respecto del suelo

a) Respecto de la utilización del suelo, toda actuación en suelo rústico deberá tener en cuenta las determinaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias y en concreto las siguientes:

- Mejorar la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos, etc.).
- Respetar las normas establecidas en la legislación sectorial respecto a la aplicación de fertilizantes a la tierra enmiendas o encalados.
- Establecer medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...) de conformidad con la legislación sectorial.
- Desarrollar prácticas de drenaje, con la finalidad de evitar el encharcamiento del suelo.
- Mantener y enriquecer el contenido en materia orgánica del suelo.

3. Elementos bióticos: vegetación y fauna.

- Manejar racionalmente el ganado, de conformidad con las determinaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias, evitando la permanencia de los animales, en densidades importantes, sobre superficies no estancas.
- Protección contra incendios, tomando las precauciones estipuladas por la 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 o forestales.
- Respeto a los Planes de protección y conservación de la Fauna y Flora vigentes en el momento de acometer cualquier actuación.
- Conservar y recuperar el suelo.
- Evitar los cerramientos de parcelas o cualesquiera otros cerramientos que puedan afectar a especies de la fauna silvestre.

4. Respecto al paisaje.

- En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios.
- Se deberá adaptar los aprovechamientos a las topoformas.
- Las plantaciones o repoblaciones deberán realizarse de forma que eviten las formas geométricas y límites perpendiculares o paralelos a las curvas de nivel.
- Los proyectos de nueva planta se obligan a la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente o bien realizar cualquier otra medida de integración de dichos elementos, predicable de cualquier edificación, construcción o instalación no integrados paisajísticamente ni urbanísticamente, previo a cualquier intervención sobre las mismas.

Artículo 26. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendente a la construcción de Sistemas Generales, dotacionales y de equipamiento, deberá respetar en todo caso lo siguiente:
 - En relación con el viario y demás infraestructura viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
 - Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con

especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

- En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
- En los caminos y senderos se garantizará el respeto a los caminos a pié de uso público, reales o senderos turísticos. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá en todo caso, volver a dejarlos en las condiciones preexistentes. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus características de construcción originales.
- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. Además, dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte, en cualquier caso, se procurará que los trazados causen el menor impacto ambiental posible. Este criterio se aplicará también cuando se estudie la sustitución de los tendidos preexistentes.
- Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.
- Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:
 1. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
 2. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.
 3. Los reclamos publicitarios adosados a los edificios que informen sobre la actividad comercial o similar que se desarrolla en los mismos fuera de los núcleos urbanos no podrán sobresalir horizontal ni verticalmente del volumen de la edificación de que se trate, y tendrán en cualquier caso que obtener licencia, que se denegará cuando las características o tamaño del reclamo se consideren incide negativamente en el paisaje.
- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15 por 100 o de volumen superior a 5.000 metros cúbicos los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

- Cualquier actuación que afecte total o parcialmente la cauce de un barranco, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.
- Se valorará preferentemente la plantación de especies autóctonas propias de las islas, que sean adecuadas a la altitud, clima, suelos y restantes circunstancias del lugar concreto. Se evitará en todo lo posible la utilización para repoblación o ajardinamiento de especies exóticas. Se entienden eximidas de la valoración y alusión anteriores las plantaciones de especies con fines de explotación agrícola o científicas.
- Se prohíbe los cementerios de vehículos sin previa licencia municipal, que se otorgará exclusivamente cuando la localización o medidas correctoras adoptadas garanticen una mínima influencia en el paisaje. Se prohíbe igualmente el abandono de vehículos de desecho en descampados.

Artículo 27. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable

1. Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en la presente Normativa, todo aprovechamiento y uso del suelo, deberá respetar las siguientes determinaciones:
 - Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento en las que se utiliza especies apropiadas, siendo éstas las que demuestren una buena adaptación a las condiciones del lugar. Es imprescindible que el ajardinado cuente con una correcta red de riego en el momento en que se ejecuten las labores de trasplantedo, con el fin de que no se pierdan las plantas por falta de agua.
 - Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo preverá los riegos de ayuda iniciales, así como el mantenimiento en buen estado de riego y jardines en general, destinando a ello un operario municipal o del organismo competente en el mantenimiento de las vías durante el tiempo necesario
 - Las plantaciones sobre acera, deberá preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación y su desarrollo.
 - Se mejorará el firme de los viales que así lo requieran a instancia del Ayuntamiento, así como el acondicionamiento del encintado de aceras, con la finalidad de adecuarlos al medio urbano y mejorar la accesibilidad.
 - La elección mobiliario urbano se hará acorde con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano, de conformidad con las determinaciones de la presente Normativa.
 - Se deberá resolver el impacto visual derivado del tendido eléctrico y telefónico aéreo existente, así como del "cableado" sistemático de fachadas, adoptando las siguientes soluciones:
 - a) Canalización subterránea del cableado como solución prioritaria e ideal.
 - b) Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada.

- c) Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma.
- d) Utilización de canaletas de PVC o material de análogas características en las que introducir el cableado, evitando su visión exterior y pintado posteriormente este última con el mismo color que la fachada u otro que disimule su instalación.
- e) Utilización de molduras longitudinales en las fachadas sobre las que canalizar el cableado.

En todo caso, en el pintado del cableado se utilizará la misma policromía que la fachada de la edificación.

- Se procederá a la restauración o rehabilitación de edificaciones deterioradas.
- No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio.
- Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.

2. En el suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizables por la normativa de aplicación en la materia, que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias para disminuir su impacto.

3. Respecto al control de residuos se tomarán las medidas siguientes:.

- La instalación de actividades insalubres y nocivas, no podrán autorizarse si no están dotados de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico – químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan contaminar las aguas o interferir su proceso de depuración.

- A los efectos del control de residuos de tierras, escombros u otros materiales ocasionados por los proyectos de obras o de urbanización que se realizan en el territorio, los proyectos incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifiquen en volumen estimado del material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.

A.- En concreto y respecto de los Proyectos de Urbanización y de Obras promovidos por los particulares, se estará a lo siguiente:

1.- Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido.

2.- En los supuestos en el que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiesen con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

3.- Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder la autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

4.- No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa o simultáneamente no estén autorizados los lugares de vertido.

B.- Respecto de los Proyectos de Infraestructuras, Dotaciones, Equipamientos, u otros promovidos por la Administración:

1.- Los proyectos incluirán en su documentación, además de los que legalmente corresponda, volumen y tipo de materiales excedentes, y los lugares de vertido.

2.- En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano o entidad competente para la aprobación y/o ejecución del proyecto, se incluirá en la documentación de éste, la autorización expresa de los lugares de vertido.

3.- La adjudicación de la obra no podrá realizarse, hasta que no figure en el expediente la autorización, licencia o permiso para la realización de vertidos otorgada por la administración competente.

Artículo 28. Condiciones ambientales para la urbanización.

1. La realización y ejecución de obras de urbanización, sea cual sea su grado, tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se evitarán los bordes rectilíneos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes. El tratamiento podrá consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el suelo urbano o urbanizable, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, acumulación o vertido de escombros y basuras, etc.
- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
- Se debe evitar una excesiva regularización de la trama urbana, ya que no se identificaría con las características tradicionales del poblamiento municipal.
- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, debe conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

2. La ejecución de cualquier obra que se pretenda materializar deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas a los agentes atmosféricos se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar, durante el tiempo que duren las obras, pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
- Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria, donde deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de aceites o cualquier otra sustancia.

Artículo 29. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones.

En todo caso, todo acto de aprovechamiento y uso edificatorio del suelo, tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Las edificaciones y construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, previa ocupación del inmueble.
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- Asimismo, se evitará en todo momento la tipología casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas garajeras.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.
- Las edificaciones y construcciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto. En algunos casos, podría ser deseable la simulación mediante pintura de ventanas falsas o cualquier otro tratamiento de medianeras, que rompan el volumen del muro, circunstancia que deberá estudiarse en cada caso concreto para comprobar su efectividad.
- Como norma general, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas deberá ser por colores blanco y ocre.

CAPITULO II AMBITOS AMBIENTALES

Artículo 30. Definición y Tipos de Ámbitos

Las NNSS asumen áreas, zonas, espacios o ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, o delimitado por estas NNSS como Ámbitos Ambientales, a los efectos de definir, bien la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 11/1990, en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

En concreto, se delimitan los siguientes ámbitos:

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.

Artículo 31. Lugares de Importancia Comunitaria (LICS)

De conformidad con artículo 6.4. párrafo 3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a la Conservación de los Hábitat Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, desde que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, cualquier Plan o Proyecto que se pretenda acometer en el mismo quedará sometido a los dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del citado artículo, consistente en:

1.- Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con la legislación en materia de evaluación de impacto vigente, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A la vista de la evaluación de las repercusiones en el lugar el órgano competente manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto sólo tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y si procede tras haberse sometido a información pública.

Si a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación y a falta de soluciones alternativas debiera realizarse el plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económicas, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se estará, en cuanto a los planes y proyectos pretendidos en este ámbito, a lo que determine el citado real Decreto y a lo que se dicte en su desarrollo.

Serán de aplicación para los ámbitos las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo,

cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

Artículo 32. Espacios Naturales Protegidos (ENP)

La ordenación urbanística de los Espacios Naturales Protegidos, como ámbitos ambientales, se realizará por los planes o normas de los mismos como instrumentos de ordenación, estándose a ellos en cuanto al régimen de aplicación, categorizándose, de conformidad con el TR-LOTENC'00, como Suelo Rústico de Protección Natural.

Dentro del municipio de Teror se delimitan los siguientes ámbitos en espacios naturales protegidos:

1. Ámbito del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas (C-12).
2. Ámbito del Plan Especial de Protección Paisajística del Paisaje de Pino Santo Lomas (C-23).

Serán de aplicación para los ámbitos las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

TITULO IV REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES

CAPITULO I CARRETERAS.

Artículo 33.Ámbito de aplicación.

La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (LCC), clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, al Cabildo Insular o al Ayuntamiento, respectivamente.

En virtud de esta legislación sectorial y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 131/1995 (RCC), se establecen las distintas franjas tomadas simultáneamente desde el último elemento funcional de la calzada y de la distancia de la línea límite de edificación medida desde la arista exterior de la calzada (línea blanca exterior), las cuales se indican a continuación en función del tipo de vía:

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de Edificación (m)(*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de interés REGIONAL	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

(*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

- La Línea Límite de Edificación, cuando excepcionalmente, por ser excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, coincidirá con la exterior a la dicha zona de servidumbre.
- El cerramiento diáfano de predios o fincas colindantes con las carreteras insulares se ubicará a una distancia de TRES METROS, desde el último elemento funcional de la calzada (arcén, cuneta, berma, pie de talud o cabeza de desmonte), siempre coincidente con el borde exterior del Dominio Público.
- El cerramiento opaco (considerado según la L 9/91 y el RCC como edificación) de predio o finca colindante con las carreteras insulares se ubicará como mínimo a una distancia de VEINTICINCO METROS para carreteras convencionales de interés **REGIONAL** y DOCE METROS el **RESTO DE LA RED**, desde la línea blanca; siempre coincidente con el borde exterior de la Zona de Servidumbre de protección.

Artículo 34. Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.

Sin perjuicio de las determinaciones propias que para cada uno de los suelos determina la LCC y el RCC que se expresa a continuación, cualquier hueco de entrada a edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar, se abrirá a dieciocho (18) centímetros sobre la acera perteneciente al viario de acceso o circundante a las mismas.

1. En el suelo urbano:

- En el suelo clasificado como urbano en esta A.B. al D.L.1/2000, la línea límite de la edificación será la establecida en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, en todo caso ésta deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre, cuando la línea límite definida en el cuadro invada la zona de servidumbre.

En virtud del acuerdo firmado por la D.G. de Obras Públicas de C. de Obras Públicas, Vivienda y Aguas para el tramo de Carretera GC-21 que no se ha municipalizado aún que parte del cruce de la GC-42 y discurre por suelo urbano, las edificaciones que se propongan respetaran lo siguiente:

TRAMO	METROS
PK.13.640 al P.K.13.941	9
PK.13.941 al P.K.14.760	6
PK.14.670 al P.K.15.113	9

- De conformidad con el artículo 33 de la LCC, las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán de carriles para el tráfico de bicicletas.
- Compete al Ayuntamiento, previo informe de la administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, de conformidad con el artículo 48 de la LCC.

2. En el suelo urbanizable:

- En concordancia con los artículos 47.dos de la LCC y el 85.2 del RCC, en el suelo clasificado como urbanizable en esta Adaptación Básica al D.L.1/2000, cumplirá con el cuadro descriptivo de franjas de: dominio, servidumbre y afecciones, definidas en el art.33 del las Normas Urbanísticas-Ordenación Estructural. Se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera para protección de la calidad de vida de la urbanización, evitando así la contaminación acústica y de otra índole generada por la carretera. Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, no tendrán acceso directo a la red de carreteras del término municipal.
Se definirá la franja de dominio, servidumbre y afección a partir de la línea exterior de la explanación o pie de talud.
- El artículo 66.2 del RCC, establece que el suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general como zonas no edificables, con las limitaciones en el uso propias de este suelo.
- La ubicación en los suelos urbanizables de zonas destinadas a Dotación Pública, Servicios, Usos Docentes, Deportivos, Asistenciales, Religiosos, etc., será fuera de las proximidades de las Carreteras Insulares, ya que aún desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico de tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, así como un tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial inaceptable.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 36.5 de la LCC, en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán prever los pasos peatonales a nivel y a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforización y demás equipamiento requerido por la zona edificable colindante con la carretera.
- Las parcelas resultantes deberán quedar detrás de la línea de servidumbre.(Art.63h RCC)
- Los viales de las urbanizaciones y zonas de aparcamiento se situarán preferentemente fuera de la zona de servidumbre.(Art.63m RCC)
- Las conducciones subterráneas se situarán fuera de la zona de dominio público (salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera y no hubiera otra solución). Se podrán situar en la zona de servidumbre si se justifica el interés general. Las conducciones privadas discurrirán por la zona de afección. (Art.63d RCC)
- Los muros de sostenimiento contruidos por los particulares se situarán en la zona de afección. (Art.63f)
- Atendiendo al Art.36 LCC y Arts. 69 al 74 RCC, independientemente de la solicitud de autorización al titular de la carretera, se tendrá en cuenta en el diseño de los accesos para el desarrollo de los suelos urbanizables, y en función del rango de la carretera, limitando los mismos a los lugares más convenientes teniendo en cuenta el tráfico existente y el generado así como, la comodidad y seguridad vial.
- Calidad de vida en las urbanizaciones: en la carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas. (art.33 LCC, art.65.2 RCC)

3. En el Suelo Rústico.

- En cualquier categoría de suelo Rustico: Asentamiento Rural, Asentamiento Agrícola y resto de suelo Rústico, se establece la línea de edificación como mínimo a DOCE METROS desde

la línea blanca; siempre coincidente con el borde exterior de la Zona de Servidumbre de protección.

4. Nuevas variantes.

Con respecto a las nuevas variantes de población y siguiendo con el Artículo 72 del R.C.C. salvo por motivo de interés público o en el caso de una vía de servicio, no se autorizará el acceso directo de las propiedades colindantes a las nuevas carreteras o a los nuevos tramos de la calzada correspondientes a estas, teniendo que desarrollar los accesos por el interior de las futuras urbanizaciones.

5. Accesos a propiedades unifamiliares.

El acceso a las propiedades unifamiliares colindantes sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:

- El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
- Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
- El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente L.C.C. sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

6. Usos terciarios.

En todos aquellos usos terciarios que sean origen o destino de vehículos se dispondrá, además, del adecuado acceso rodado diseñado de acuerdo a lo previsto en los apartados anteriores, del aparcamiento suficiente para la demanda de tráfico que origine. En ningún caso, este aparcamiento dará lugar a cruce de peatones a nivel de la carretera.

CAPITULO II AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA).

Artículo 35.Ámbito de aplicación.

De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio del los correspondientes Planes Hidrológicos Insulares, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

Por todo ello, la utilización del dominio, así como, los títulos de concesiones y autorizaciones del mismo se sujetan a las disposiciones establecidas en la Ley 12/1990, así como toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

Artículo 36.Extracción de Áridos.

De conformidad con el Plan Hidrológico de Gran Canaria, los áridos de los barrancos tienen la consideración de recursos difícilmente renovables, susceptibles de ser aprovechados mediante autorización. Este aprovechamiento debe ser compatible con la conservación y mejora de la calidad del medio físico por lo cual las autorizaciones, así como las licencias preceptivas, se concederán prioritariamente en aquellos barrancos en los que, paralelamente a la autorización de extracción de áridos, se acometan actuaciones destinadas a regenerar el entorno, a mejorar las condiciones de evacuación del cauce, a favorecer la infiltración u otras.

2. Las autorizaciones y licencias a las que se hace referencia el artículo anterior, se deberán ajustar a los Planes de Uso y Gestión de cada Cuenca cuya elaboración corresponde al Consejo Insular de Aguas.
3. Entre tanto, el volumen mínimo de extracción autorizado será de 5.000 m³, al considerar que las cantidades menores pueden ser suministradas por concesionarios habituales, y en el caso de no existir éstos se podrán autorizar cantidades inferiores a dicho volumen mínimo fijado.
3. En tanto se aprueben los Planes de Uso y Gestión de Cuencas, los peticionarios de autorizaciones de extracción de áridos aportarán con la solicitud un proyecto redactado por técnico que describa y justifique las extracciones, el cual incluirá las acciones que pretendan llevar a cabo para regenerar y mejorar el entorno, en especial, aquellas que correspondan con la realización de trabajos en relación con las márgenes y sus refuerzos, a fin de evitar la desviación del cauce como consecuencia de las depresiones causadas con las extracciones.

Artículo 37.Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.

1. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los suelos de uso industrial, o aquellos que en un futuro se califiquen, antes del otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, se deberán justificar ante el Consejo Insular de Aguas, el origen del agua necesaria para su funcionamiento con anterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, en cualquier caso las zonas industriales situadas bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.

TITULO V RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 38. Usos característicos del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano también se califica en función del uso característico a que se destina fundamentalmente, distinguiéndose entre el uso residencial y el industrial, que aparece determinado en el plano de Estructura General y Usos del Suelo.
2. Los usos permitidos y autorizables o prohibidos serán los que se establezcan expresamente para cada uno de los ámbitos, en la tipología edificatoria que se le asigne, además de los usos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en el Título II y III de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 39. Régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos por el artículo 73 del TRLOTENC'00.
2. Los derechos a los que se hace referencia en este artículo, se podrán materializar de manera **inmediata y directa**, en los **Ambitos de Ordenación Directa**, de conformidad con lo dispuesto en estas normas en el Capítulo relativo a los *Ambitos Territoriales y Urbanísticos*, sin perjuicio de la realización y presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación y/o Urbanización que en su caso correspondan.
3. En el caso de los **Ambitos de Ordenación Remitida** del citado Capítulo, para materializar los derechos del artículo 73 del TRLOTENC'00, es preciso la oportuna redacción y aprobación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, en su caso, en los ámbitos de suelo urbano consolidado que se hayan previsto en estas NNSS.
 - a) No se podrá edificar ni llevar a cabo obras, edificaciones, construcciones e instalaciones que no estén expresamente establecidas en la **Disposición Transitoria Cuarta** de las presentes normas urbanísticas.
 - b) Se podrán permitir obras e intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones, de conformidad con lo establecido en la **Disposición Transitoria Segunda**.
4. De conformidad con el artículo 145 del TRLOTENC'00, se podrá ejecutar en suelo urbano consolidado actuaciones urbanísticas que no estén prevista en las presentes NNSS, como actuaciones **aisladas**, mediante **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública que pretenda la actuación ya sea municipal, insular o autonómica.
5. Podrán edificarse aquellas parcelas que tengan la consideración de solar, habilitándose también para la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar, y cuando la tengan, el uso y edificación permitido, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir los costes de ejecución de las obras de urbanización precisas y comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes generales de infraestructuras que estén en funcionamiento.

Artículo 40. Régimen jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos en el artículo 72 del TRLOTENC'00.
2. Los derechos a los que se hace referencia en este artículo, requerirán la delimitación de unidades de actuación de conformidad con lo establecido en los **Ambitos de Ordenación Directa**, de conformidad con lo dispuesto en estas normas en el Capítulo relativo a los *Ambitos Territoriales y Urbanísticos*, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III del TRLOTENC'00.
3. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
 - c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
 - d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. La autorización simultánea producirá, por ministerio del TRLOTENC'00, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

TITULO VI RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 41. Usos característicos del Suelo Urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable se divide también dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores:
 - Sectores de uso residencial.
 - Sectores de uso industrial.
2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva y en la tipología edificatoria que se le asigne. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 42. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

1. De conformidad con el artículo 70 del TR-LOTENC'00, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TR-LOTENC'00, así como el artículo 20 de las presentes Normas Urbanísticas, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del TR-LOTENC'00.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se determinan las instrucciones para la redacción del Plan Parcial. Se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística.
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
4. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes, antes de que se apruebe el correspondiente plan parcial:
 - a) Las que correspondan a sistemas generales.
 - b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 del TR-LOTENC'00.
5. Adscripción a viviendas sujetas a régimen de protección pública.
 - Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - En el conjunto del suelo urbanizable sectorizado no ordenado del uso residencial tal adscripción será como mínimo el 20% de la superficie edificable máxima total prevista por el planeamiento para dicho conjunto, no pudiendo suponer en cada sector más del 40% de

dicha superficie edificable máxima prevista ni del 50% del aprovechamiento previsto para el sector de que se trate.

TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 43. Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán, en todo caso, ajustarse a las determinaciones del TR-LOTENC'00, así como a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

A.- Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico por Ley y asumidos por las presentes NNSS, 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 TR-LOTENC'00 sólo requerirán Calificación Territorial, siempre que estén previstos en las presentes NNSS 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.

Artículo 44. Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

1. Los propietarios del suelo rústico, tendrán los siguientes derechos y deberes:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen en esta normativa.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación de las presentes NNSS.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones del TR-LOTENC'00.

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

3. Cuando la ordenación establecida por estas NNSS permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación para uso residencial, industrial, turístico o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a al Ayuntamiento, por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar.

Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Ayuntamiento de Teror.

4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística de las presentes NNSS fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine por estas NNSS. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las edificaciones de uso residencial (viviendas) y construcciones de uso agrario (granjas o explotaciones ganaderas u análogas), incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

Artículo 45. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.

De conformidad con el artículo 65 del TR-LOTENC'00, todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones:

- a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
- b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admita esta tipología.
- c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
- d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
- e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
- f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
- g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, previa la autorización del uso.

Artículo 46. Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Las NNSS establecen que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, salvo determinaciones más concretas establecidas para cada una de las categorías de suelo rústico, en la presente Normativa:

- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. En caso de construcciones e instalaciones agrarias, deberán ser **precisas** para el ejercicio de la actividad agraria, **necesarias** para las explotaciones y **guardar proporción** con su extensión y características, quedando **vinculadas** a la explotación a la que sirven. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal en su caso.
- b) Tener el carácter de aisladas.
- c) Respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros y máximo de cinco (5) metros a linderos y diez (10) metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto de este eje.
- d) No exceder de una (1) planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.
- e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el treinta (30) por ciento.
- f) No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.
- g) Cuidar el diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones, que deben mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior.

Artículo 47. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico.

De conformidad con el artículo 66.8 y 67.5.d) del TR-LOTENC'00, se regulan en el presente artículo las condiciones particulares para los usos, actividades e intervenciones en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor de las NNSS, tales como:

1. Se permitirá la **rehabilitación para su conservación**, incluso profunda, de edificios en situación de fuera de ordenación, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

- a) Para que un edificio en situación de fuera de ordenación pueda ser objeto de una rehabilitación, deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto, que conserve los muros que conforman las fachadas en toda su altura y sean estructuralmente aptos.

A los efectos de este artículo, se considera **rehabilitación** el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

- b) Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores.
 - c) Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas. No se podrá incrementar el volumen general bajo cubierta ni los elementos arquitectónicos exteriores e interiores determinantes del valor del edificio, salvo lo determinado en los párrafos siguientes.
 - d) La rehabilitación en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.
 - e) Se respetarán tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, revestimientos, cubiertas, colores, etc.).
2. Se permitirá el **uso de turismo rural** en establecimientos que ocupen edificaciones o construcciones objeto de rehabilitación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.
 3. Se permitirá el **uso turístico** en edificaciones, construcciones e instalaciones rehabilitadas conforme al punto anterior, cuya rehabilitación podrá incluir la **ampliación** destinada a dotar a las mismas de condiciones de servicio, y no afecte a los valores culturales de la instalación preexistente.

Tales condiciones son predicables a las viviendas unifamiliares, turismo rural y establecimientos destinados a equipamientos y dotaciones, sin perjuicio de lo señalado por la normativa sectorial aplicable.

En las viviendas unifamiliares se permitirá su **ampliación** exclusivamente para mejorar las condiciones de habitabilidad y servicio, no debiendo superar en ningún caso el cincuenta por ciento de la superficie ya construida.

No se podrán **ampliar** las viviendas unifamiliares cuando la superficie final resultante supere los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

En los edificios destinados a turismo rural se atenderá al % que regula la Normativa específica de Turismo para estos establecimientos.

Se incluirá en el cómputo de tales superficies los porches o cualquier otro elemento cubierto, de los que deberá contabilizarse la mitad de su superficie.

Artículo 48. Condiciones Generales para los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones Agrarias en Suelo Rústico.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las **condiciones particulares** de estas NNSS aplicables a cada categoría de suelo, y las especificaciones que se expresen a continuación. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el **Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias** (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero).

En todo caso, dado el uso agrario de las actividades, construcciones e instalaciones pretendidas, la autorización de las mismas requerirá un Informe preceptivo del órgano competente en la materia, que justifique la adecuación de las mismas a las presentes **Condiciones**:

1. Movimientos de tierras, roturaciones y sorribas.

En general, se permiten las sorribas con la potencia que se establezca en cada categoría, condición que deberán cumplir las roturaciones, estableciéndose asimismo, una parcela o unidad de superficie apta para ello.

2. Muros de contención y bancales.

Los muros de contención así como los bancales, se podrán ejecutar como construcciones necesarias, precisas y vinculadas a los usos característicos, permitidos o autorizables.

Se deberán construir en mampostería de piedra seca de manera preferente, o en todo caso, revestidos de piedra natural, con una altura máxima, salvo determinación en contrario, de tres metros y medio (3,5 m) medidos en cada punto del terreno.

En caso de muros de contención o bancales preexistentes de piedra natural, las intervenciones sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura establecidos para los nuevos, con la excepción de conservar el empleo o revestimiento de piedra.

3. Cerramiento de parcela o finca.

- En caso de cerramiento de parcela o finca con vallados metálicos, éste tendrá un tamaño mínimo de huecos de 5X5 cm que podrá complementarse con setos de especies vegetales. La altura máxima del cerramiento será de dos (2) metros, medidos en cada punto del terreno con frente a los caminos y de un metro y medio (1,5) al resto de los linderos.
- En caso de cerramientos de parcela o finca con vallado de fábrica de bloques o celosía, el mismo se realizará con una altura de un (1,00) metro para la parte maciza y se completará hasta un (1,00) metro más en la parte diáfana.

En todo caso, los mismos deberán quedar integrados en el entorno mediante el empleo de pinturas ocres y colores terrosos o con setos vegetales y enredaderas.

En caso cerramientos de piedra natural preexistentes, las intervenciones sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura establecidos para los nuevos, con la excepción de conservar el empleo o revestimiento de piedra.

4. Cuartos de aperos.

Se permitirán cuartos de aperos con las condiciones siguientes:

- Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
- Parcela mínima: CINCO MIL metros cuadrados.
- Superficie máxima construida: DIEZ metros cuadrados.
- Altura: La altura máxima de los cerramientos con planos verticales será de DOS VEINTE metros al alero y DOS SETENTA metros a cumbre.
- Se separarán como mínimo TRES metros. Cuando la separación sea respecto de una carretera insular, será de DOCE metros al borde de la calzada, y de TREINTA metros en el caso en que la carretera sea de interés regional.
- Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a UN metro SETENTA de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10, la puerta tendrá un ancho máximo de UNO CUARENTA metros.
- La caseta se revestirá de piedra natural o se enfoscará y pintará con colores tradicionales y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

5. Cuartos para las instalaciones de riego.

Las condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos. En caso de instalaciones que requieran una superficie superior a QUINCE metros cuadrados, ésta se podrá superar justificándose adecuadamente mediante la concreción de las dimensiones de la maquinaria y de su espacio mínimo de maniobra.

6. Almacenes agrícolas. (*)

Se permiten almacenes agrícolas en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: CINCO MIL metros cuadrados.
- Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m².
- Altura máxima: UNA planta (4,50 m).
- Se separarán como mínimo TRES metros. Cuando la separación sea respecto de una carretera insular, será de DOCE metros al borde de la calzada, y de TREINTA metros en el caso en que la carretera sea de interés regional.
- La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, será de materiales no perecederos, preferentemente de teja.
- El acabado de los paramentos será en colores que se integren en el medio, no permitiéndose los materiales reflectantes. Se recomienda el empleo de piedra o de aplacado en los revestimientos, o el enfoscado de las paredes y pintado con colores ocres.

* Este epígrafe sólo se refiere a almacenes agrícolas de servicio a la propia finca. Los almacenes de empaquetado se consideran una instalación industrial, por ello deberán emplazarse necesariamente en suelo industrial.

7. Granjas, Explotaciones Ganaderas y Alpendes, Corrales y Rediles.

- Se considerarán granjas, explotaciones ganaderas y alpendes, las construcciones e instalaciones destinadas al uso ganadero, de conformidad con Capítulo relativo a los **“Usos Primarios”** de la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- Respecto a la localización, las granjas y las explotaciones ganaderas se podrán emplazar en las categorías de suelo rústico donde se permite o autoriza en esta Normativa, a excepción de las zonas incluidas en los círculos de distancia a núcleos de población, así como a granjas y explotaciones de igual uso, que se establece por la normativa sectorial de aplicación.
- Condiciones particulares para este uso:
 - Parcela mínima: DOS MIL QUINIENTOS metros cuadrados.
 - Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².
 - Altura máxima: UNA planta (3,50 m).
 - Se separarán como mínimo TRES metros. Cuando la separación sea respecto de una carretera insular, será de DOCE metros al borde de la calzada, y de TREINTA metros en el caso en que la carretera sea de interés regional.
 - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, será de materiales no perecederos, preferentemente de teja.
 - El acabado de los paramentos será en colores que se integren en el medio, no permitiéndose los materiales reflectantes. Se recomienda el empleo de piedra o de aplacado en los revestimientos, o el enfoscado de las paredes y pintado con colores ocres.
 - La autorización de implantación y construcción de este uso está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción de fertilizantes de estiércol producido y/o a la implantación de sistemas de tratamientos o eliminación de residuos y cadáveres con las suficientes garantías sanitarias y de contaminación medioambiental.
 - La gestión de los residuos se atenderá a lo especificado en la legislación sectorial vigente.
 - En cuanto a los corrales y rediles, el cerramiento no podrá ser de obra, se realizarán preferentemente con cercas de madera o, en su defecto metálicas. No se permiten cobertizos de obra.

8. Estanques, Depósitos de Agua, Balsas y Pozos.

Se permite la construcción de estanques, depósitos de agua y balsas con las siguientes condiciones:

- Los estanques y depósitos de agua podrán ser aéreos con una altura máxima de 3,50 m por encima de la rasante del terreno, siempre que estén ejecutados con materiales que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra. En caso de las balsas no tendrán una altura sobre la rasante del terreno superior a dos (2) metros.
- Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de 1,50 metros de altura, que deberá estar en buen estado en todo momento.

- Se separarán como mínimo cinco (5) metros a los caminos y viarios, y tres (3) metros al resto de los linderos.
- Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará por el técnico redactor del proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será menor de tres (3) metros. Se consideran excluidas a estos efectos las construcciones e instalaciones destinadas a cabezales de riego y cuartos de aperos.
- El proyecto de obra incluirá la restauración de aquellos impactos que cause su construcción.
- En todo caso, estas construcciones o instalaciones, deberán ubicarse dentro o colindante a la explotación agraria a la que sirve y está vinculada necesariamente, sin que se produzcan alteraciones paisajísticas y del entorno, buscando la ubicación más idónea desde un punto de vista ambiental.
- En cuanto a la perforación de pozos y galerías, habrá de estar a lo determinado por el Plan Hidrológico de Gran Canaria.

Artículo 49. Condiciones para los accesos en Suelo Rústico

1.- Condiciones generales.

Con carácter general, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en las presentes NNSS o en su caso en el planeamiento de desarrollo del mismo, salvo los accesos con fines agrarios que se regulan en los apartados siguientes.

A estos efectos, se considerarán accesos preexistentes, los grafiados en los correspondientes planos de las presentes NNSS u oficiales, tales como Catastrales, de Carreteras o Militares de caminos, vías rurales y pistas forestales existentes a la entrada en vigor de las NNSS.

Se garantizará el respeto a los caminos pedestres de uso público, caminos reales o senderos turísticos. Cualquier obra que les afecte deberá restaurar el daño causado y, en su caso, resolver satisfactoriamente su continuidad en condiciones adecuadas de seguridad, manteniendo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

2.- Condiciones para los accesos de uso residencial.

2.1.- Condiciones para el acceso en suelo rústico de Asentamiento Rural

Sólo se permitirán la apertura de aquellos accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos.

2.2.- Condiciones para el acceso para las edificaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación.

No se permitirá la apertura de nuevos accesos, ni ampliación de los existentes, limitándose las intervenciones a la reparación y conservación para la mejora de las condiciones de los mismos, bajo la consideración de acceso a las edificaciones preexistentes.

3.- Condiciones para el acceso de uso agrario

Sólo se permitirá la apertura de nuevos accesos con fines agrarios, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Aquellas determinadas por el artículo 66.4 del TR-LOTENC'00, esto es la apertura debe concurrir con los siguientes requisitos: necesaria para la explotación agraria que se desarrolla y que sirve de base a la apertura, ser precisa para el desarrollo de la actividad agraria, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma, quedando en todo caso vinculada tal apertura con la actividad que se desarrolla en los citados terrenos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe emitido por el órgano competente.
- b) Deberá discurrir en su totalidad por el interior de una única propiedad.
- c) Se deberá acreditar la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al nuevo acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.
- d) La sección transversal de la vía tendrá como máximo hasta cuatro (4) metros con apartaderos, debiendo en todo caso, no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generan pendientes superiores al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atraviese el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno.

4.- Condiciones e intervenciones en accesos preexistentes.

Se permitirán en los accesos preexistentes, obras de reparación, conservación y mejora siempre y cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) La edificación que le sirve de soporte, debe encontrarse en situación legal de fuera de ordenación de conformidad con lo prescrito en las presentes NNSS.
- b) Que se acredite la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.

Excepcionalmente, se permitirán obras de ampliación de la sección transversal de la vía, como máximo hasta 4 metros para uso residencial y hasta 8 metros para uso agrario, debiendo en todo caso concurrir con los siguientes requisitos:

- Que la **ampliación** no suponga una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generan pendientes superior al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atraviese el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno.
- Que la **ampliación** solicitada sea necesaria para la explotación agraria que se desarrolla y que sirve de base a la ampliación y ser precisa para el desarrollo de la actividad agraria, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

Artículo 50. Unidad apta para la edificación.

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del TR-LOTENC'00 se define como Unidad Apta para la Edificación, el suelo natural clasificado como suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación afecto a la edificación permitida, conforme en todo caso a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

Se determina como Unidad Apta para la Edificación las superficies mínimas de parcela definidas para los Asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas en estas NNSS.

Artículo 51. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico.

- a) Se considerará parcelación urbanística, de conformidad con lo preceptuado en el TR-LOTENC'00, cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo rústico en dos o más lotes nuevos independientes y adscritos a la categoría de asentamiento rural, que deberá respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida para los citados Asentamientos.
- b) Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas en el resto del suelo rústico inferiores a la unidad mínima de cultivo esto es 10.000 metros cuadrados.

Artículo 52. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial

1.- Condiciones Generales.

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, o en su caso el Plan Insular de Ordenación, con carácter genérico se establecen las siguientes condiciones para las construcciones e instalaciones susceptibles de legitimarse mediante Proyecto de Actuación Territorial (PAT):

- Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario para todo aprovechamiento y uso del suelo rústico para las construcciones en el mismo, y en especial las especificadas en el artículo 65 del TR-LOTENC'00, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.
- Albergar usos que no generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por medio de un gestor autorizado, en cumplimiento de la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como de la Ley 12/1999 de 26 de Julio, de Aguas.

2.- Condiciones particulares para los usos turísticos en establecimientos alojativos, así como dotacionales o comunitarios.

2.1.- Uso Turístico:

- El uso turístico se autorizará en establecimientos en la modalidad hotelera y equipamientos que incluyan residencia comunitaria.
- Los establecimientos turísticos, con carácter general, en la modalidad hotelera serán de pequeña entidad; no superando nunca un total de 25 plazas alojativas, ni ocupar una superficie superior a los 750 m² construidos.

Podrán ser exceptuados de lo anterior los edificios existentes singulares, catalogados de mayor entidad tales como: conventos, monasterios, etc; que incluyan el uso turístico: bien modificando el uso principal o bien complementario al mismo.

- Se establecerá una distancia mínima entre sí y con respecto a los núcleos de población que deberá respetarse, según las actividades permitidas, a fin de garantizar una disposición uniforme de tales usos en el territorio, o lo que es igual, para evitar la concentración puntual de usos y actividades análogas.

2.2.- Usos Dotacionales o comunitarios:

- El uso de áreas de servicio de carreteras cumplirá las siguientes condiciones:
- Mantendrán una distancia mínima de seguridad a todo núcleo de población no inferior a los 500 metros.
- Deberán disponer de acceso propio directo desde la carretera hacia su propio viario de servicio interior.

3.- Usos prohibidos expresamente mediante Proyecto de Actuación Territorial:

De conformidad con el artículo 25.1 del TR-LOTENC'00, se establecen una relación de usos prohibidos por las presentes NNSS para el suelo rústico, y por ende prohibidos para su aprobación mediante Proyecto de Actuación Territorial.

3.1.- Queda prohibido la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, en suelos categorizados como de protección ambiental de conformidad con el artículo 55.

Quedan prohibidos aquellos usos que comporten durante su ejecución grandes movimientos de tierras, o conlleven explanaciones extensas, así como aquellas que produzcan taludes de altura superior a los 5 metros y en concreto, toda actividad extractiva industrial a cielo abierto. (art. 67.2.2.b)) del TR-LOTENC'00.

Quedan también expresamente prohibidas las actividades relacionadas con el uso de infraestructuras de residuos tales como vertederos, así como acumulaciones de otra clase de residuos tales como chatarras.

4.- Condiciones estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Capítulo, se establece con carácter genérico las siguientes condiciones estéticas:

- No exceder en su altura de las dos plantas sobre el terreno natural en todo punto de la edificación (o su equivalente numérico de 6,5 metros de altura).
- Se deberá producir una fragmentación de los volúmenes edificados cada vez que unitariamente se alcance una ocupación de 600 m², componiéndolos al modo de los caseríos tradicionales, huyendo de las tramas ortogonales o repetitivas.
- Necesariamente habrá de disponer de una vía de acceso preexistente para garantizar la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de caminos rurales a tal fin, pero no la apertura de caminos nuevos.
- Se ejecutarán perfectamente los acabados mediante materiales no perecederos y de fácil conservación, de carácter natural o similares, en colores asimilables al entorno de manera

que favorezcan una mejor integración en el paisaje, evitando, así mismo los materiales reflectantes.

- Se garantizará el desmantelamiento en caso de abandono de la actividad o si desapareciese la necesidad que le dio origen, recuperando el paisaje natural anterior en la medida de lo posible.
- El estudio del impacto visual que se genere por la actuación se valorará desde los puntos de vista más comunes y transitados, incluso cuando estos fueran exteriores al propio municipio, para incluir, si fuera preciso, las mejores medidas correctoras posibles.

CAPITULO II CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 53. Suelo Rústico de Protección Natural - Espacios Naturales Protegidos. (SRPN-ENP).

El régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural será el expresamente establecido por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos:

SRPN-ENP-1. Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas. (C-12).

SRPN-ENP-2. Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo. (C-23).

Artículo 54. Suelo Rústico de Protección Natural. (SRPN).

1. Usos característicos

El uso característico de esta categoría de suelo rústico es el Uso Medioambiental de conservación, restauración y rehabilitación de los valores naturales o ecológicos, así como las actividades de uso y disfrute de la naturaleza.

2. Usos permitidos o autorizables

Con carácter general se consideran usos y actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección los valores naturales o ecológicos y que no estén expresamente prohibidos.

a) Usos Agrarios, Hidrológicos y Forestales.

- Usos y actividades agrícolas, hidrológicas o forestales preexistentes en explotaciones de tal carácter, permitiéndose intervenciones para el mantenimiento y conservación de las mismas, así como las instalaciones accesorias o complementarias a las mismas, siempre y cuando sea compatible con los valores naturales y ecológicos que se protegen.
- Muros de contención y bancales.
- Cerramientos de parcela o fincas, mediante vallados metálicos, así como intervenciones sobre los existentes.

Todos los usos y actividades se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las “**Condiciones Generales para los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones Agrarias en Suelo Rústico**” de las presentes normas.

- b) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con la “**Disposición Transitoria Segunda**” incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.
- c) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumplimiento las determinaciones establecidas en las **“Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”**.
- d) Usos dotacionales o comunitarios, en Dotaciones o Equipamientos, construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, así como en Dotaciones o Equipamientos o edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, Aulas de la naturaleza, Centros de interpretación, acogida o similares, relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TR-LOTENC'00. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- e) Uso recreativo, en espacios no adaptados y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- f) Uso de Infraestructuras, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
 - Infraestructuras viarias, previstas por las presentes NNSS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
 - Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Infraestructuras eléctricas, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
- g) Uso turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

3. Usos prohibidos.

Estarán prohibidos los usos incompatibles con la finalidad de protección de esta categoría de suelo, y en concreto los siguientes:

- a) Hacer fuego en los lugares no autorizados para ello, por la administración competente.
- b) Realizar vertidos de toda clase de residuos, fuera de los emplazamientos autorizados al efecto, en los que se incluye los residuos de construcción y demolición, tales como escombros, tierras limpias de desmontes, así como la eliminación y gestión no autorizada de residuos.
- c) Destrucción o alteración de especies de la flora y la fauna naturales y sus hábitats, que estuvieran protegidos por su normativa específica y vigente, y en concreto la persecución, caza y captura de animales y/o especies no autorizadas. Así mismo, está prohibido la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de fauna o flora.
- d) La alteración de las condiciones ambientales así como la emisión de ruidos por la implantación de usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones que alteren las condiciones ambientales del ámbito y/o perturben la tranquilidad de las especies animales.
- e) La colocación de carteles y otros soportes de publicidad o propaganda, tales como placas o cualquier otra clase de publicidad comercial, a excepción de la señalización oficial a iniciativa de las administraciones públicas competentes.
- f) La acampada fuera del ámbito señalados al efecto.
- g) El acceso rodado con vehículos a motor por aquellos accesos no regulados por las presentes normas. En este prohibición se incluye la apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- h) Las intervenciones o cambio de uso en construcciones o instalaciones preexistentes de uso no residencial (cuartos de aperos, alpendes, granjas etc...) para destinarlas al uso residencial citado.
- i) Construcciones e instalaciones agrarias, tales como Granjas, almacenes agrícolas u similares, a excepción de las que estén expresamente contempladas en los uso permitidos o autorizados.
- j) Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- k) En el litoral: puertos, diques, playas artificiales y paseos marítimos.
- l) Campos de Golf u otras instalaciones deportivas con fines turísticos.
- m) Estaciones de Servicios.
- n) Las actividades y usos mineros- extractivos.

Artículo 55. Suelo Rústico de Protección Paisajística. (SRPP).

1. Usos característicos

El uso característico de esta categoría de suelo rústico es el Uso Medioambiental de conservación, restauración y rehabilitación del paisaje, así como las actividades de uso y disfrute de la naturaleza.

2. Usos permitidos y autorizables.

Con carácter general se consideran usos y actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección del paisaje y que no estén expresamente prohibidos.

a) Usos Agrarios, Hidrológicos y Forestales.

- Usos y actividades agrícolas, hidrológicas o forestales preexistentes en explotaciones de tal carácter, permitiéndose intervenciones para el mantenimiento y conservación de las mismas, así como las instalaciones accesorias o complementarias a las mismas.

- En cuanto a los movimientos de tierras, roturaciones y sorribas, sólo se permite sorribar sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 40 cm medidos en cada punto de la parcela.
- Muros de contención como uso accesorio o complementario de los usos permitidos o autorizados en esta categoría de suelo. Se permite la rehabilitación y restauración de muros de contención preexistentes. Todos ellos estarán contruidos en piedra natural, o en todo caso, revestido en piedra natural.
- Cerramientos de parcela o fincas, mediante vallados metálicos, así como intervenciones sobre los existentes.
- Cuartos de aperos.
- Alpendes.
- Estanques, depósitos de agua, balsa y pozos.

Todos los usos y actividades se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las “**Condiciones Generales para los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones Agrarias en Suelo Rústico**” de las presentes normas.

b) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con la “Disposición Transitoria Segunda” incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

c) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumplimiento las determinaciones establecidas en las “**Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico**”.

d) Usos dotacionales o comunitarios, en Dotaciones o Equipamientos, construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, así como en Dotaciones o Equipamientos o edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, Aulas de la naturaleza, Centros de interpretación, acogida o similares. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

También se permiten las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TR-LOTENC'00.

Habrà de justificarse mediante un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación posibles, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.

Debe indicarse el àmbito natural o paisajístico al que se refiere la dotación y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo àmbito territorial.

En cuanto a las *Aulas de la naturaleza*: serán promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente o la educación medioambiental.

En cuanto a los *Centros científicos o de investigación*: deberán tener este carácter exclusivo. Deberán justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en un área protegida, y en su caso su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

- e) Uso recreativo, en espacios no adaptados y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- f) Uso de Infraestructuras, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
 - Infraestructuras viarias, previstas por las presentes NNSS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
 - Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Tenerife o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Infraestructuras eléctricas, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
- g) Uso turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

3. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos característicos, así como aquellos previstos para el **Suelo Rústico de Protección Natural**.

Artículo 56. Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC).

1. Usos característicos.

Son usos y actividades característicos aquellos que persigan la conservación y recuperación mediante intervenciones de restauración y rehabilitación del patrimonio cultural (patrimonio histórico), así como las actividades de uso y disfrute del mismo.

2. Usos permitidos y autorizables.

Sin perjuicio de los usos permitidos y autorizables que se relacionan a continuación, se estará a lo establecido en la Ley de Patrimonio de Canarias para esta categoría de suelo de protección cultural.

En general se permitirán todo los usos y actividades compatibles con la protección del patrimonio cultural y arqueológico.

a) Usos Agrarios, Hidrológicos y Forestales.

- Usos y actividades agrícolas, hidrológicas o forestales preexistentes en explotaciones de tal carácter, permitiéndose intervenciones para el mantenimiento y conservación de las mismas, así como las instalaciones accesorias o complementarias a las mismas.
- En cuanto a los movimientos de tierras, roturaciones y sorribas, sólo se permite sorribar sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 40 cm medidos en cada punto de la parcela.
- Muros de contención como uso accesorio o complementario de los usos permitidos o autorizados en esta categoría de suelo. Se permite la rehabilitación y restauración de muros de contención preexistentes. Todos ellos estarán contruidos en piedra natural, o en todo caso, revestido en piedra natural.
- Cerramientos de parcela o fincas, mediante vallados metálicos, así como intervenciones sobre los existentes.
- Cuartos de aperos.
- Alpendes.
- Intervenciones sobre estanques, depósitos de agua, balsa y pozos existentes.

Todos los usos y actividades se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las “**Condiciones Generales para los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones Agrarias en Suelo Rústico**” de las presentes normas.

b) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con la “**Disposición Transitoria Segunda**” incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso. En ellas se incluyen las intervenciones tendentes a la conservación y mejora de construcciones e instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.

c) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumplimiento las determinaciones establecidas en las “**Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico**”.

d) Usos dotacionales o comunitarios, en Dotaciones o Equipamientos, construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, así como en Dotaciones o Equipamientos o edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, Aulas de la naturaleza, Centros de interpretación, acogida o similares. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para el **Suelo Rústico de Protección Paisajística**.

e) Uso recreativo, en espacios no adaptados y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones

- f) Uso de Infraestructuras, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
- Infraestructuras viarias, previstas por las presentes NNSS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
 - Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Tenerife o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Infraestructuras eléctricas, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.

4. Usos prohibidos.

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos característicos, así como aquellos previstos para el **Suelo Rústico de Protección Natural**.

Además están prohibidos los siguientes:

- Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para usos agrícolas.
- Granjas, envasadoras, almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.

CAPITULO III CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

Artículo 57. Suelo Rústico de Protección Agraria. (SRPA)

1. Usos característicos

Constituye el uso característico en esta categoría de suelo el aprovechamiento agrícola y/o ganadero en explotaciones con tal fin, en explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías. Actividades ganaderas en régimen de pastoreo y granjas de pequeño y mediano tamaño.

2. Usos permitidos y autorizables

a) Usos Agrarios

- Movimientos de tierras, roturaciones y sorribas. Las sorribas se realizarán con una potencia máxima de 60 cm. medidos en cada punto de la parcela. Se permiten nuevas roturaciones de terrenos en parcelas de superficie no inferior a 2.000 m² y con pendientes inferiores al 15%.
- Muros de contención y abancalamientos. Se permite la realización de nuevos bancales con una altura máxima de 2,50 metros debiendo ser realizados en piedra seca.

- Cerramientos de parcela o fincas, mediante vallados que podrá complementarse con setos de especies vegetales salvo excepciones justificadas de cerramientos de parcela o finca con vallado de fábrica de bloques o celosía, así como intervenciones sobre los existentes.
 - Cuartos de aperos
 - Cuartos de instalaciones de riego.
 - Almacenes y almacenes de empaquetado.
 - Alpendes, gallineros y corrales.
 - Granjas y explotaciones ganaderas.
 - Estanques, depósitos de agua, balsas y pozos.
- b) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con la “**Disposición Transitoria Segunda**” incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.
- c) Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumplimiento las determinaciones establecidas en las “**Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico**”.
- d) Usos dotacionales o comunitarios, en Dotaciones o Equipamientos.
- e) Uso de Infraestructuras, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
- Infraestructuras viarias, previstas por las presentes NNSS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los *Accesos en suelo rústico*.
 - Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Tenerife o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
 - Infraestructuras eléctricas, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
- f) Uso recreativo, en espacios no adaptados y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos.
- g) Uso turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

3. Usos prohibidos

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos característicos, así como aquellos previstos para el **Suelo Rústico de Protección Natural**.

Se prohíbe expresamente las intervenciones tales como la rehabilitación o el cambio de uso de construcciones preexistentes no residenciales, (alpendes, granjas, etc.) para destinarlas al uso residencial.

Artículo 58.Suelo Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH).

1.- Usos característicos.

El uso característico de esta categoría de suelo es el uso del recurso hidráulico tanto en el suelo como en el subsuelo, con pleno respeto a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, y el Plan Hidrológico Insular con la finalidad de servir a la total colectividad del municipio de Teror.

2.- Usos permitidos y autorizables.

Se autorizarán, por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, las actividades, construcciones e instalaciones que correspondan con su naturaleza y sean compatibles con la finalidad de protección del recurso hidrológico, así como que sean necesarios para su conservación y, en su caso para el disfrute público de sus valores, de conformidad con el artículo 63 del TR-LOTENC'00 y en concreto los siguientes:

- a) Instalaciones indispensables para la investigación y protección en su caso del recurso hídrico.
- b) Realización de obras e instalaciones, tanto superficiales o subterráneas de cualquier tipo en el recurso hídrico, tendente al uso del caudal, en el que se incluye la variación del curso natural de las aguas, así como su canalización.
- c) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- d) Espacios libres, parques urbanos, etc. para uso de toda la colectividad.
- e) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, tales como:
 - Instalaciones ocasionales destinadas a la realización de encuentros y festivales culturales, deportivos o musicales, rodajes cinematográficos o similares, o instalaciones de temporada destinados a ocio y recreo con duración no superior a tres meses, con materiales fácilmente desmontables.
 - Mercadillos ocasionales y periódicos, mercados de ocasión, ventas ambulantes con puestos o instalaciones desmontables (transportables o móviles), de conformidad las determinaciones de la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.
 - Cafeterías, kioscos y terrazas de verano, así como pequeñas instalaciones comerciales dedicados a productos artesanales o similares.
- f) De conformidad con el artículo 67.4 se permitirán actividades turísticas en la categoría de Centros Recreativos que comprenden los Centros Recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico.³ tales como:

³ art. 67.4 TR-LOTENC'00 y Anexo " Nomenclator de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos" del Decreto 67/1996, de 18 de abril, del Reglamento regulador del Registro General de Empresas, Actividades y

- Parques Zoológicos y botánicos.
 - Museos o salas de exposiciones.
 - Aulas de formación.
 - Cualesquiera otras iniciativas de análogas características.
- g) Las instalaciones de deporte al aire libre e instalaciones de acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
- h) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

3.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos que no estén expresamente previsto en las presentes normas.

Artículo 59. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI)

1. Usos característicos

- El uso de infraestructuras viarias, sistema general viario, en las que se incluye actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras u obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de estas infraestructuras y en concreto las siguientes:
- Usos Agrarios, intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes en suelo rústico o de valor etnográfico o arquitectónico, así como aquellos otros establecidos en el **Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)** en aquellos ámbitos categorizados Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Viarias, dónde se compatibilizan ambas categorías de suelo rústico.

2. Usos permitidos y autorizables

- Usos Provisionales, sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.
- Uso Comercial, como uso complementario al uso de infraestructuras que se implante en esta categoría de suelo.

3. Usos prohibidos

Los restantes.

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

Establecimientos turísticos. (B.O.C. 58, de 13 de mayo).

CAPITULO IV ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL

Artículo 60. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR).

Se reconocen en esta categoría de suelo rústico además de las formas tradicionales de ocupación de la edificación en los caminos rurales que discurren por los lomos y arrastraderos de la zona de Agache, la zona de La Planta como entidad de población existente sin vinculación con actividades primarias

1. Uso característico

El uso residencial es el uso característico del suelo rústico de asentamiento rural, destinado a vivienda unifamiliar.

2. Usos permitidos y autorizables

- Se permiten todos los usos y actividades admitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Uso industrial, en industria artesanal y de reparación, talleres.
- Uso comercial, comercio en edificio exclusivo o compatible con el uso residencial.
- Uso Turístico en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
- Usos dotacionales o comunitarios, en Sistema General, Dotaciones y Equipamientos.

3. Usos prohibidos

Los restantes.

Artículo 61. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA)

Se delimitan dentro de esta categoría de suelo rústico las áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial.

1. Usos característicos.

Los usos característicos de los Asentamientos Agrícolas son los mismos de los de los suelos rústico de protección agraria (SRPA):

El aprovechamiento agrícola y/o ganadero en explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías, así como explotaciones ganaderas de carácter intensivo.

2. Usos permitidos y autorizables.

- El uso residencial destinado a vivienda unifamiliar en la tipología de edificación en Asentamiento Agrícola (AA), vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas.

- Se permiten todos los usos y actividades admitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- 3. Usos prohibidos. Los restantes.
- 4. La línea de las nuevas edificaciones se mantendrá como mínimo 12 metros de la raya blanca

TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 62. Definición de Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que las NNSS definen para el Municipio.
 2. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en Supralocales y Locales, como categoría compresiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento.
 3. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público y su gestión, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Titular.
 4. Los sistemas generales definidos por las NNSS se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural, con la asignación de las siglas SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso. Su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes.
 5. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los Capítulos VI y siguientes del Título II de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, dedicado a las condiciones generales y particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
 6. Los Sistemas Generales que lo requieran, de acuerdo con la Ley del Suelo, se desarrollarán mediante Proyectos de Obras o Planes Especiales.
 7. 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, de conformidad con los artículos 137 y siguientes del TR-LOTENC'00.
- En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

- En el caso de que las presentes NNSS incluyan o adscriban los mismos al ámbito de suelo urbano y/o urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes, salvo lo dispuesto en las fichas correspondientes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los sistemas generales tales como viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las NNSS, en su caso, incluyan o adscriban al sector o correspondiente.

Artículo 63. Tipos de Sistemas Generales

Los Sistemas Generales se dividen en los siguientes tipos:

A.- Sistema General de Infraestructuras viarias y de transportes, hidráulicas, de energía, telecomunicaciones y residuos.

1.- Infraestructuras Viarias.

Consistente en el sistema general de vías públicas y demás infraestructuras que comunican al resto de las infraestructuras viarias no consideradas como sistema general, así como las dotaciones de transportes, telecomunicaciones y servicios, para la integración de éstas en una red coherente.

Las NNSS establecen y denominan, el margen de su titularidad, los siguientes sistemas generales viarios:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

Las citadas infraestructuras viarias están reflejadas en el Plano de Estructura General y Usos del Suelo (plano nº2) del presente documento.

Las secciones tipo señaladas en los planos de ordenación pormenorizada deberán considerarse indicativas. En cada tramo, la sección atenderá a las condiciones particulares de cada vía.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de infraestructuras viarias se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad, y, en concreto a lo dispuesto “*Regímenes Específicos del Suelo: Bienes De Dominio Público y Sus*

Zonas y Servidumbres” en cuanto al Capítulo relativo a “Carreteras” y al régimen urbanístico del Dominio Público y sus Zonas.

La línea de edificación en las travesías urbanas (Suelo Urbano) será la indicada en los planos de Ordenación Pormenorizada.

En los ámbitos de los Sistemas Generales de Infraestructuras Viarias se consideran incluidos los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean.

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)

Las distintas carreteras que discurren dentro del Término Municipal de Teror 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	Ariñez a Lomo Carbonero	Cabildo de Gran Canaria
SGV-2	CV Tres Acequias	Ayuntamiento
SGV-3	CV El Álamo	Ayuntamiento

(*).- Pendiente Municipalización: según Convenio.

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 REGIONAL
SGV-1	CV Sinesio Yáñez Travieso	Ayuntamiento

2.- Infraestructuras Hidráulicas.

Que comprenden las Infraestructuras siguientes:

2.1.- De Abastecimiento. (H). Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución. En total catorce depósitos y dos pozos.

2.2.- De Saneamiento. (S). Comprende la red de alcantarillado, y la depuradora de Miraflores.

3.- Infraestructuras de Energía (E), que comprende el sistema general de infraestructuras de energía eléctrica, tales como la red de eléctrica (tendidos eléctricos).

4.- Infraestructuras de Telecomunicaciones (SG-I), comprensivo de construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

5.- Infraestructuras de Residuos (R), comprensivo de construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencia, y Complejos Ambientales.

6.- Infraestructuras de Transporte (SG-T), comprensivas de construcciones e instalaciones relativas al transporte por carretera como aparcamientos, estaciones de transporte y de servicio, así como construcciones e instalaciones ligadas al transporte ferroviario.

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

B.- Sistema General de Usos Dotacionales o Comunitarios, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana, tales como:

Sistema General de Espacios Libres. (SG-EL)

El Sistema General de Espacios Libres que se refleja en los planos de Estructura General y Usos del Suelo, está conformado por los parques urbanos y espacios libres 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 Jose 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

Sistema General Cultural. (SG-Cu).

Se propone como sistema general de uso cultural el recinto donde se localiza el Auditorio de Teror, además de una serie de usos complementarios como un centro comercial, una escuela de música y danza y aparcamiento para vehículos y autobuses de turismo. 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. (SG-D).

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
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

C.- Sistema General de Uso Recreativo (SG-Re), que comprende las áreas donde se realizan actividades de ocio y esparcimiento de la población.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ESTATAL.

En tanto se aprueba los reglamentos, en materia de planeamiento y gestión en desarrollo 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, será de aplicación supletoria, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS y que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor y se regirán por lo siguiente:

1.- Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando **parcial o totalmente construidas**, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecido en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan en las presentes NNSS.

Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no hayan prescrito, con sujeción al artículo 180 del TR-LOTENC'00.

A estos efectos, se deberá acreditar la siguientes circunstancias:

- a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalación que acredite el transcurso del anteriormente citado plazo, por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.
- b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación esté censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones de la Disposición Transitoria siguiente.

2.- En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, las obras de reparación, conservación o consolidación están sometidas a lo previsto en el artículo 44.4.b) del TR-LOTENC'00, en tanto no se aprueben las normas o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondiente edificaciones, construcciones e instalaciones y en concreto las siguientes:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3.- En el caso de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación precisado por el artículo 44.4.b) del TR-LOTENC'00, será de aplicación aquel señalado en el catálogo al que se refiere la Disposición Adicional Primera, previo cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se fijen en su caso.

TERCERA: CATÁLOGO RELATIVO A LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO.

1. Las NNSS contienen un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.
2. Tales edificaciones cumplen los siguientes requisitos:
 - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
 - b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
 - c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. 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.
4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 2 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.
6. 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.
7. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.

8. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización del Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TR-LOTENC'00, y quedasen las mismas fuera de la ordenación establecidas por las presentes NNSS estarán en situación legal de Fuera de Ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior.

CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO HASTA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA VILLA DE TEROR. (P.ESP)

1. En el ámbito del *Centro Histórico de la Villa de Teror*, declarado como Bien de Interés Cultural bajo la categoría de Conjunto Histórico, la ordenación está remitida, por expresa remisión de las NNSS y la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, a la elaboración de un Plan Especial de Protección bajo la denominación de P.ESP.
2. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección que desarrolle la ordenación del ámbito, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción previa **autorización** del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico, bajo la tipología edificatoria de "Residencial entre medianeras en casco antiguo. B".