

Expediente nº.: 821/2014

Asunto: Aprobación del Plan General de Ordenación del Municipio de la Villa de Garafía

ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, procede la publicación íntegra de la normativa del Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía, definitivamente aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 06 de mayo de 2019, que se acompaña como anexo al presente anuncio, sin perjuicio de que los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del Plan, así como la documentación prevista en el documento de Evaluación Ambiental sean objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.

El Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

ÚNICO.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, OBRAS, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS. APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE GARAFÍA. ACUERDO QUE PROCEDA.-

Una vez dada por parte del Sr. Alcalde explicación del dictamen de la Comisión Informativa y lectura del acuerdo que se propone adoptar, que transcrito literalmente el certificado del dictamen de la Comisión Informativa, dice así;

"DOÑA NIEVES YOLANDA PÉREZ LORENZO, Secretaria-Interventora-Acctal. del Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Garafía (Santa Cruz de Tenerife).-

CERTIFICO: Que la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio, Obras, Infraestructura y Servicios Públicos en sesión celebrada con carácter extraordinari el día 29 de abril de 2019 adoptó el dictamen que transcrito literalmente del borrador del Acta dice:

1.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE GARAFÍA. DICTAMEN QUE PROCEDA.-

Por parte del equipo redactor se da explicación amplia y detallada de las subsanaciones incluidas en el Plan General de Ordenación, así como respuesta a las consultadas efectuadas por los señores concejales asistentes.

Conocida la propuesta de dictamen, que transcrita literalmente dice así;

"PROPUESTA

RESULTANDO: Expediente de aprobación del Plan General de Ordenación del Municipio de Villa de Garafía, en el que constan las siguientes actuaciones en relación al documento sustantivo de planeamiento:

Con fecha 25 de agosto de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Villa de Garafía

acordó la aprobación del Avance del Plan General de Ordenación, con su correspondiente trámite de información pública por término de un mes, ampliándose posteriormente dicho plazo durante quince días hábiles más.

- Con fecha 14 de mayo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento acordó la aprobación inicialmente el documento del Plan General de Ordenación, incluido el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y someter dicha documentación al receptivo trámite de información pública y consulta a las Administraciones Públicas durante 45 días hábiles en la forma prevista legalmente, con el resultado que obra en el expediente administrativo, acuerdo que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia nº 104, de 26 de mayo de 2008.

- Con fecha 13 de junio de 2008, el Viceconsejero de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, por delegación expresa de la COTMAC, dicta Resolución nº 154, por la que resuelve ampliar por dos años el plazo máximo de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación de este municipio, Resolución que es publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 184 de 15 de septiembre de 2008.

- Con fecha 3 de abril de 2009, se celebra una Comisión de Seguimiento entre los responsables municipales y el Director General de Urbanismo en la que, pese a que el Plan General en tramitación cuenta con ISA, no obstante, a raíz de la información pública y del trámite de consulta, el documento va a sufrir modificaciones sustanciales que aconsejan una nueva aprobación y la elaboración de un nuevo Informe de Sostenibilidad por lo que no procede elaborar una Propuesta de Memoria Ambiental que, caso de aprobarse, va a tener que modificarse posteriormente, por lo que se acuerda insertar el procedimiento de evaluación ambiental en el documento del PGO, al encontrarse en uno de los supuestos transitorios previstos en el Reglamento de Procedimientos.

- Con fecha 3 de febrero de 2011, el Pleno de este Ayuntamiento adoptó el Acuerdo de aprobar el documento denominado "Nueva Aprobación del Plan General de Ordenación" de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, junto con el nuevo ISA corregido del citado PGO y someter dicha documentación al receptivo trámite de información pública y consulta a las Administraciones Públicas durante 45 días hábiles en la forma prevista legalmente, con el resultado que obra en el expediente administrativo, acuerdo que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia nº 30 de 23 de febrero de 2011 y en el Diario de Avisos, mediante anuncio de fecha 24 de octubre de 2012.

- Con fecha 13 de abril de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Garafía, previa estimación y desestimación de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía, con las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas y de los informes emitidos y, una vez diligenciado, remitir el expediente a la COTMAC para su aprobación definitiva.

- Con fecha 22 de mayo de 2013, se acuerda en la Ponencia Técnica de la COTMAC la corrección de las deficiencias y requerimiento de subsanación del PGO, procediendo a devolver al Ayuntamiento de Villa de Garafía a fin de que se

subsanan las observaciones expuestas en el cuerpo del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, así como las formuladas por las distintas administraciones y que deriven de cuestiones de legalidad.

- Con fecha 29 de julio de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de la Corporación en sesión Extraordinaria, acordó la toma en conocimiento de las correcciones de observaciones efectuadas en la Ponencia Técnica de COTMAC de fecha 22 de mayo de 2013.

- Con fecha 19 de junio de 2015, el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental emite informe sobre la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Garafía, en el que concluye que la Memoria Ambiental puede ser aprobada, si bien de forma condicionada a las observaciones que constan en dicho informe.

- Con fecha 2 de octubre de 2015, se acuerda en la Ponencia Técnica de la COTMAC la corrección de las deficiencias y requerimiento de subsanación del PGO.

- Con fecha 26 de noviembre de 2015, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptó el acuerdo de considerar subsanadas las correcciones de la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación que habían sido establecidas en el Acuerdo de la COMAC de 2 de octubre de 2015, aprobándose dicha Memoria Ambiental y siendo publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 244 de 17 de diciembre de 2015.

- Con fecha 29 de mayo de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Garafía acordó la toma en conocimiento de las correcciones de observaciones efectuadas en la Ponencia Técnica de COTMAC de fecha 2 de octubre de 2015, procediendo a remitir el expediente, una vez diligenciado, a la COTMAC para su aprobación definitiva.

- Con fecha 28 de junio de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Garafía acordó la toma en conocimiento de las correcciones de observaciones efectuadas en la Ponencia Técnica de COTMAC de fecha 30 de noviembre de 2016, procediendo a remitir el expediente, una vez diligenciado, a la COTMAC para su aprobación definitiva.

- Con fecha 20 de noviembre de 2017 y bajo el número 2017-E-RC-4564 se da entrada al Acuerdo del Excmo. Cabildo Insular de La Palma en el que se vuelven a realizar reparos al Plan General de Ordenación de este Término Municipal.-

- Acuerdo plenario de fecha 20 de octubre de 2017 por el que se acordó, al amparo de dicha Disposición Transitoria Sexta, continuar con la tramitación conforme a las disposiciones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, lo que implica la conservación de los actos y trámites ya realizados.

- Con fecha 02 de enero de 2019 y bajo el número 2019-E-RC-26 se da entrada a Informe del Ministerio de Economía y Empresa mediante el que comunican que se deberá adaptar el Documento del Plan General al ordenamiento legal vigente en materia de telecomunicaciones.

- Con fecha 17 de enero de 2018 y bajo el número 2019-E-RC-235 se da entrada al Documento del Plan general de Ordenación del Municipio de la Villa de Garafía conteniendo las correcciones de las alegaciones formuladas por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma y por el Ministerio de Economía y Empresa.

- Realizada la subsanación solicitada por el Ministerio de Economía y Empresa se remite nuevamente el Documento del Plan General contando con informe favorable al mismo de fecha 21 de febrero de 2019 y registro de entrada 2019-E-RC-813.

-Informe Técnico Municipal previo a la aprobación definitiva suscrito por Don Miguel Ángel Quesada Reyes, con fecha 25 de marzo de 2019.

-Informe jurídico previo a la aprobación definitiva suscrito por la Secretaría municipal, con fecha 20 de marzo de 2019.

RESULTANDO: Que el Plan General de Ordenación ha sido sometido a la preceptiva evaluación ambiental que ha concluido con la aprobación de la Memoria Ambiental por la Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2015.

CONSIDERANDO: Lo dispuesto por las siguientes normas que han resultado de aplicación:

-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.

-Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

-Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

-Decreto 71/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma.

- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

CONSIDERANDO: Que conforme a lo establecido en el apartado 8 del artículo 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y en el artículo 70.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Para su aprobación, será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (artículo 47.2.II Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local).

CONSIDERANDO: Que en aplicación del artículo 155.1 de la Ley 4/2017, de 13 de

julio, los instrumentos de ordenación serán objeto de publicación oficial. La publicación comprenderá el acuerdo de aprobación definitiva y la normativa. Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de esta ley.

El Plan General de Ordenación entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa. En este caso, la publicación en el Boletín Oficial de Canarias constituye una mayor garantía de publicidad, que no elimina la exigida a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 103.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y en el artículo 104 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en la sede electrónica de la administración que lo apruebe.

Se propone a la Comisión Informativa el siguiente Dictamen para posterior elevación a acuerdo del Pleno:

PRIMERO: *Aprobar DEFINITIVAMENTE, de modo íntegro, el Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía.*

SEGUNDO: *Procédase a la publicación íntegra del presente acuerdo y de la normativa del Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía, definitivamente aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento.*

TERCERO: *Comunicar el presente acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y al Cabildo Insular de la Palma.*

CUARTO: *Remitir los documentos que conformen el documento de información y ordenación del Plan General de Ordenación, así como la documentación prevista en el documento de Evaluación Ambiental al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias para que sean objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.*

QUINTO: *Publicitar los principales documentos que integran el Plan General de Ordenación en el Portal del Transparencia del Ayuntamiento de Villa de Garafía.*

SEXTO: *El Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.*

Suficientemente debatido el asunto, se somete a votación, dando el siguiente resultado:



**Ayuntamiento
de la
Villa de Garafía**

Votos a favor: 4 (Cuatro) 2 PSOE, 2 CC

Votos en contra: 0 (CERO).

Abstenciones: 0 (CERO).

La Comisión Informativa de Empleo, Turismo, Desarrollo Local, Ganadería y Agricultura, dictamina favorablemente por unanimidad de sus miembros, elevar a la aprobación del Pleno de la Corporación el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO: Aprobar DEFINITIVAMENTE, de modo íntegro, el Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía.

SEGUNDO: Procédase a la publicación íntegra del presente acuerdo y de la normativa del Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía, definitivamente aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento.

TERCERO: Comunicar el presente acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y al Cabildo Insular de la Palma.

CUARTO: Remitir los documentos que conformen el documento de información y ordenación del Plan General de Ordenación, así como la documentación prevista en el documento de Evaluación Ambiental al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias para que sean objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.

QUINTO: Publicitar los principales documentos que integran el Plan General de Ordenación en el Portal del Transparencia del Ayuntamiento de Villa de Garafía.

SEXTO: El Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

Y para que así conste y surta sus efectos oportunos, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, y con la salvedad a la que hace referencia el Art. 145 de la Ley 14/1990, de 26 de Julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y el art. 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en la Villa de Garafía a 30 de abril de dos mil diecinueve.-

Vº. Bº.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.: Yeray Rodríguez Rodríguez

Documento firmado electrónicamente"

Habiéndose realizado un resumen del PGO del municipio por parte del Equipo Redactor presente en el acto, así como por el Técnico Municipal, y respondidas varias preguntas efectuadas por los concejales, e inclusive habiéndose permitido plantear algunas cuestiones al público asistentes y siendo estas resueltas, después de las

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

intervenciones realizadas por el portavoz de NC, del PSOE (Alcalde) y de CC en apoyo a la aprobación del documento, se procedió a someter a votación el asunto dando el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: 6 (**SEIS**) 3 del Grupo Municipal Socialista, 2 del Grupo Municipal Coalición Canaria y 1 Grupo Municipal Nueva Canaria.

VOTOS EN CONTRA: 0 (**CERO**)

ABSTENCIONES: 0 (**CERO**).

El Ayuntamiento Pleno adopta, por unanimidad de los Sres. Asistentes, que en todo caso suponen el quórum establecido en el art. 47 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Aprobar DEFINITIVAMENTE, de modo íntegro, el Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía.

SEGUNDO: Procédase a la publicación íntegra del presente acuerdo y de la normativa del Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía, definitivamente aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento.

TERCERO: Comunicar el presente acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y al Cabildo Insular de la Palma.

CUARTO: Remitir los documentos que conformen el documento de información y ordenación del Plan General de Ordenación, así como la documentación prevista en el documento de Evaluación Ambiental al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias para que sean objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.

QUINTO: Publicitar los principales documentos que integran el Plan General de Ordenación en el Portal del Transparencia del Ayuntamiento de Villa de Garafía.

SEXTO: El Plan General de Ordenación del municipio de Villa de Garafía entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

ANEXO NORMATIVO

NORMATIVA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y Objetivos del Plan General de Ordenación

1. El presente Plan General de Ordenación (en adelante PGO) es un instrumento de ordenación urbanística de carácter integral del territorio del término municipal de Garafía, elaborado de conformidad con 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 (en adelante TR Lotc y Enc); con la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales; con las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por Ley 19/2003; con el Plan Insular de Ordenación de La Palma (en adelante PIOLP); con el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (en adelante PTEOTLP); sin perjuicio de la prevalencia respecto a dicho PTEOTLP de los respectivos instrumentos de ordenación en los ámbitos de los Espacios Naturales Protegidos incluidos en el término municipal y con las restantes leyes y normas urbanísticas, ambientales y sectoriales de aplicación. El alcance de la adaptación del PGO al PIOLP se limita a sus normas de aplicación directa (NAD), teniendo en cuenta el régimen transitorio aplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Única incluida en sus Normas.

2. Las materias que conforman el contenido del presente PGO 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 su desarrollo por medio de la ordenación pormenorizada; y las determinaciones para su gestión y ejecución, con señalamiento del límite temporal que haya de entenderse referidas al conjunto de sus previsiones mediante el Programa de Actuación, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión total o parcial o modificación, y cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2. Determinaciones y sus efectos

1. El presente documento del PGO tiene carácter normativo y por tanto produce los siguientes efectos jurídicos:
 - a) Las determinaciones contenidas en el mismo serán inmediatamente ejecutivas desde la preceptiva publicación de la normativa que las mismas comprenden, de conformidad con lo estipulado en la legislación aplicable.
 - b) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación y categorización, así como de la ordenación establecida y los instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.
 - c) 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 TR Lotc y Enc.
 - d) 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 del presente PGO, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.

Artículo 3. Revisión y Modificación

1. El presente PGO tendrá vigencia indefinida, debiendo ser revisado o modificado -según corresponda- cuando por cambio de circunstancias y/o por el grado de cumplimiento y realización de sus previsiones y determinaciones, se precise una revisión y/o modificación del mismo a las nuevas necesidades, de aplicación durante los cuatro (4) quinquenios establecidos en el Programa de Actuación, y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TR Lotc y Enc.
2. Procederá la revisión, total o parcial, según el alcance de la misma, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:
 - a) Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión, de conformidad con el programa de actuación.
 - b) Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista.
 - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, o de la clasificación del suelo, comprendiendo la ordenación estructural lo siguiente:
 - 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
 - 2) La clasificación del suelo.
 - 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda, y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esta categoría.
 - 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo, mediante planes parciales y especiales de ordenación.
 - 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

- 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
 - a. El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto en su caso de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante y plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

 - b. Sistemas generales de equipamientos estructurantes y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.

 - c. Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

 - d. Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

- 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, en las condiciones establecidas en la legislación aplicable.

- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable.

- e) Cuando el presente PGO resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.
 - f) Cuando así lo exigiere la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.
 - g) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.
 - h) La recategorización del suelo urbanizable no sectorizado diferido a suelo urbanizable sectorizado, si no estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a sectorizar.
3. Se entenderá por modificación del presente PGO las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión de la misma.
- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TR Lotc y Enc, la alteración de la delimitación de unidades de actuación requerirá la modificación del mismo.
4. Tanto la revisión, total o parcial, como la modificación del presente PGO se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo o en los supuestos de revisión parcial en los que no sea obligatoria su formulación o ésta se excepcione por el órgano competente.

Artículo 4. Documentos Integrantes del Plan General de Ordenación

1. Las determinaciones del PGO se desarrollarán en los siguientes documentos:
- Memoria de Información
 - Anejo: Censo de instalaciones ganaderas existentes
 - Memoria de Ordenación
 - Anejo I: Justificación de la adaptación del PGO a las NAD del PIOLP
 - Anejo II: Resumen ejecutivo sobre las alteraciones del planeamiento vigente

- Anejo III: Alteraciones en el PGO Como consecuencia de los informes del Cabildo y de la DGOT Al Documento De Aprobación Provisional

- Normas urbanísticas de ordenación estructural
- Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada
- Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión
- Anejo de asentamientos rurales y agrícolas
- Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos
- Planos de Información
- Planos de Ordenación estructural y de Ordenación pormenorizada
- Estudio económico financiero y Programa de actuación
- Memoria de sostenibilidad económica
- Anejo de ordenación pormenorizada del Sistema General Roque de Los Muchachos (SG-CF)
- Estudio de movilidad
- Resumen Ejecutivo sobre las alteraciones del planeamiento vigente

2. Los Documentos de Información general, urbanística y territorial, son:

- Memoria, en los contenidos relativos a la Información
- Planos de Información

3. Los Documentos relativos al contenido ambiental, son:

- Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Memoria ambiental

- Informe de Sostenibilidad Ambiental. Sistema General Roque de Los Muchachos (SG-CF)
4. Los Documentos de ordenación desarrollan los contenidos descritos en el artículo 32.2, del TR LotEnc, distinguiendo los de ordenación estructural y los de ordenación pormenorizada, según lo expresado en dicho precepto, y son los siguientes:
- a) Memoria, en los apartados relativos a la Ordenación
 - b) Normativa Urbanística, en la que se diferenciará la normativa relativa a las determinaciones de carácter estructural y las de carácter pormenorizado, así como el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - c) Informe de Sostenibilidad Ambiental. Anexo de Contenido Ambiental.
 - d) Anejo de Asentamientos Rurales y Agrícolas
 - e) Planos de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada.
 - f) Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública, con los siguientes documentos:
 - Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero
 - Memoria de Sostenibilidad Económica
 - g) Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos.
 - h) Anejo de ordenación pormenorizada del Sistema General Científico del Roque de Los Muchachos
5. El Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos se considera como parte integrante del PGO, teniendo como objeto la catalogación de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico o etnográfico, que por sus características singulares o según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación.
6. En el PGO se incluye un Estudio de Movilidad en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el artículo 35 de la Ley 13/2007 de Ordenación del Transporte de Canarias.

7. Anejo justificativo de la DOG 50 respecto a la prevención de riesgos, en cumplimiento la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
8. Capacidad de Carga turística municipal, de acuerdo a la DOG 25.2 de la Ley 19/2003 de 14 de abril de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Artículo 5. Interpretación

1. La presente normativa urbanística deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con la legislación urbanística vigente 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 legal, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto en el que se encuentra, así como con otras determinaciones relacionadas e incluidas en la propia normativa urbanística. En todo caso, la interpretación del tenor literal de las determinaciones, y aquellas contenidas en el resto de los documentos, habrá de realizarse en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad.
3. La interpretación del PGO se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:
 - a) Normativa Urbanística, tanto respecto de la ordenación estructural como pormenorizada.
 - b) Anexo Normativo, comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - c) Catálogo de Patrimonio y Ámbitos arqueológicos.
 - d) Memoria de Ordenación.
 - e) Planos de Ordenación Pormenorizada.
 - f) Planos de Ordenación Estructural.
 - g) Resto de documentos del PGO.

4. Para el caso de que la labor interpretativa no diere lugar a una interpretación satisfactoria, y existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normativa Urbanística), se habrá de resolver a favor de la documentación escrita.
5. En este sentido se entenderá que la Normativa Urbanística comprende no sólo las determinaciones que en ella se contienen, sino también –y con el mismo rango- el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, así como las determinaciones propias contenidas en las Fichas del Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos.

Artículo 6. La Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TR Lotc y Enc, el contenido del presente documento de planeamiento general comprende la ordenación estructural del mismo, de conformidad con el apartado correspondiente a *Ordenación Estructural* expresado en los artículos precedentes, según lo requerido por la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. 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 Garafía está subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación de los recursos naturales, ambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, según su ámbito de aplicación y su especialidad, de conformidad con el TR Lotc y Enc, las Directrices de Ordenación General y el Plan Insular de Ordenación de La Palma, por lo que el presente PGO se deberá adaptar, modificar o revisar y/o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

Artículo 8. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental

De conformidad con los principios establecidos en la legislación vigente, 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 el presente documento, así como los que desarrollen el mismo, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1. Clases de suelo

1. Atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable, a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación y a los criterios y objetivos expresados en

la Memoria de Ordenación, el suelo del término municipal se divide en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.

2. Integrarán el **suelo urbano** del municipio de Garafía los ámbitos delimitados como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación:
 - a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, se incluyen en esta clase de suelo mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
 - 1) Estar ya transformados por la urbanización al 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 existente, que ha de ocupar al menos dos terceras partes (2/3) de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que se establece en el presente PGO.
 - b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico anterior hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.
3. Integrarán el **suelo urbanizable** aquéllos terrenos que así adscribe el PGO mediante su clasificación, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización en las condiciones y los términos que el PGO determine, y de acuerdo al modelo territorial, a las determinaciones sobre el sistema urbano y a las Normas de aplicación que contiene el Plan Insular de Ordenación de La Palma.
4. La clasificación se realiza en forma tal que la superficie de los terrenos así clasificados han de ser contiguos y no presentar solución de continuidad alguna respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano, según lo prescrito en el Art. 52 TR Lotc y Enc, salvo en los supuestos de actuaciones previstas expresamente en el Plan Insular de Ordenación.
5. El **suelo rústico** está conformado por los terrenos que el PGO incluye en esta categoría por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, espacios naturales protegidos, fauna y flora.
 - b) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de su valor paisajístico, o ambiental en general.

- c) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, ganadero, o contar con riquezas naturales.
 - d) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras de interés público.
 - e) Ser pertinente la preservación de terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas tales como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.
 - f) Ser susceptible de aprovechamiento edificatorio de uso residencial por estar referidas a entidades de población existentes en suelo rústico, y que no cuenten con las características propias de otras categorías de este tipo de suelo.
6. A su vez, cada clase de suelo se divide en las categorías que se determinan en los respectivos Títulos de esta Normativa Urbanística, que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.
7. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22.2 de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma, para establecer la clase y categoría del suelo este PGO ha tomado como base las zonas y subzonas PORN y las correspondientes zonas de Ordenación Territorial determinadas en dicho instrumento de planeamiento insular. Para la concreción de tales determinaciones de ordenación urbanística se han aplicado los contenidos y criterios recogidos en los artículos 23 a 26 de las citadas Normas del PIOLP, al tratarse de normas de aplicación directa.

CAPÍTULO II. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 1. Categorías del Suelo Urbano

En el suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo Urbano Consolidado (SUC) por la urbanización, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el Artículo 9 'Clases de suelo' apartado 2.a).1) de las presentes Normas, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

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

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
SUC	Santo Domingo	93.461	9,35
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		93.461	9,35

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado se distingue la siguiente subcategoría:

- a) El suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC) integrado por aquellos terrenos que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico y/o etnográfico que merezcan ordenanzas específicas de la edificación, que preserven los valores patrimoniales existentes.

Se han incluido los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
SUCIC	Santo Domingo	25.456	2,55
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		25.456	2,55

2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano no incluido en el consolidado por la urbanización.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
UA-1	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 49.1 Santo Domingo)	25.116	2,51
UA-2	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC 49.2 Santo Domingo)	26.081	2,61
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		51.197	5,12

Artículo 2. Categorías del suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable clasificado por este PGO se determina con la categoría de suelo urbanizable Sectorizado No ordenado, puesto que, la ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial, como planeamiento de desarrollo a tramitar según se haya o no producido la delimitación de sectores.

Al propio tiempo, también se distingue el uso principal al que se destinan los sectores de suelo urbanizable.

En el presente PGO se ha clasificado suelo urbanizable en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial (ZSI), correspondiéndose con los sectores con uso principal de Actividades Económicas en los que no se ha establecido la ordenación pormenorizada, remitiéndose su desarrollo al pertinente instrumento de ordenación. Se han incluido dentro de esta categoría los sectores que figuran en el cuadro siguiente, debiendo entenderse que dicho uso principal comprende las actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenamiento, en el sentido expresado en el Plan Insular de Ordenación de La Palma, que lo recoge expresamente como área económica especializada destinada a actividad industrial-agropecuaria (Área económica especializada 15 Agroganadera de San Antonio del Monte).

Se han incluido dentro de esta categoría el sector localizado en el ámbito de Santo Domingo, en la zona conocida como Silba (cerca del casco de Santo Domingo), y los sectores ya comentados de San Antonio del Monte previstos por el Plan Insular como área económica especializada industrial-agropecuaria; tales sectores son los que figuran en el cuadro siguiente:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
ZSI-50.1	San Antonio del Monte (Área especializada 15 Agroganadera de San Antonio del Monte)	303.412	30,34
ZSI-50.2	San Antonio del Monte (Área especializada 15 Agroganadera de San Antonio del Monte)	124.032	12,40
ZSI-50.3	Silba (Santo Domingo)	16.108	1,61
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		443.553	44,35

El primer y segundo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado están destinados al uso de actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenamiento en Categoría III (actividades agroindustriales). Se plantean como servicios complementarios los de cooperativa, equipamiento y centro de investigación, aparcamiento y estación de servicio. En estos sectores, ZSI 50.1 y ZSI 50.2, será donde se materialicen los aprovechamientos industriales. Todos los usos quedan recogidos en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

El tercer sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado denominado ZSI 50.3 Silba, de uso de actividades económicas de usos productivos, logísticos y de almacenamiento en Categoría II y III, se destina a alojar actividades industriales vinculadas a las pequeñas industrias, talleres, carpinterías, etc., situadas en el núcleo urbano de Santo Domingo, y su clasificación responde por tanto a la voluntad del PGO de garantizar la presencia de áreas industriales que permitan el uso mancomunado de

los servicios y las infraestructuras, potenciando las sinergias y actividades derivadas de la producción industrial o de transformación. Todos los usos quedan recogidos en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

Artículo 3. Categorías del Suelo Rústico

Dentro del suelo rústico se establecen las siguientes categorías:

1. Protección Ambiental, en el que se incluyen:
 - a) Suelo Rústico de Protección Natural (RPN), se incluyen en esta categoría los terrenos que por sus valores naturales y ecológicos es necesario conservar y proteger. Además, en esta categoría, se recogen las áreas incluidas en la Red Natura 2000 y determinadas por el Plan Insular de Ordenación como Zonas PORN de Valor Natural, de acuerdo a las normas de aplicación directa contenidas en las Normas del Plan Insular (Título III Ordenación de los Recursos naturales y Título VII Ámbitos rústicos con interés ambiental).

Se incluido dentro de esta categoría la superficie que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPN	31.988.112	3.198,81
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	31.988.112	3.198,81

- b) Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP). Se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje para su conservación (laderas, barrancos, acantilados y coladas volcánicas), que aún conservan elementos naturales, o antropizados dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio, pero que deben incluirse en esta categoría de protección ambiental paisajística.

En ciertos casos existen otras categorías de suelo superpuestas y compatibles con RPP (Suelo Rústico de Protección Costera -RPL- y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos -RPI-E-) y no computadas en la suma total de superficie del municipio. Se ha incluido dentro de esta categoría la superficie que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPP	23.438.734	2.343,87
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	23.438.734	2.343,87

- c) Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC). Se incluyen en esta categoría los suelos que establecen la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato.

Su principal localización es la zona arqueológica de La Zarza y La Zarcita, Buracas en las Tricias, que incluye los yacimientos arqueológicos del mismo nombre y el parque de Dragos existente, y el ámbito de Juan Adalid, donde se localizan uno de los primeros yacimientos arqueológicos de la isla. En ciertos casos existe otra categoría de suelo superpuesta y compatible con RPA (Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos -RPI-E-) y no computada en la suma total de superficie del municipio. Se ha incluido dentro de esta categoría la superficie que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPC	464.472	46,45
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	464.472	46,45

- d) Suelo rústico de Protección Costera (RPL) se incluyen en esta categoría los suelos que constituyen el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección de las costas del municipio, para su correcta conservación y ordenación.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y dada la compatibilidad de esta categoría con otras categorías de suelo rústico, se han delimitado superficies de Suelo Rústico de Protección Costera compatibles con suelos Rústicos de las categorías que se especifican en el siguiente cuadro:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPL	1.357.916	135,79
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	1.357.916	135,79

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
*RPL-RPN	93.996	9,40
*RPL-RPP	1.263.920	126,39
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	1.357.916	135,79

(*) Categoría de suelo superpuesta a otra y no computada en la suma total de superficie del municipio

2. Protección Económica, en la que se incluye:

- a) Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA) se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo o tradicional y que se han caracterizado por acoger preferentemente los cultivos de exportación o de medianías, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero.

En este Suelo Rústico de Protección Agraria se define un ámbito de conformidad con las determinaciones de aplicación directa que se derivan de las Normas del Plan Insular y la zonificación con carácter de PORN que se establece en dicho instrumento, y de acuerdo a lo siguiente:

- **RPA**, en donde se incluyen los suelos destinados al uso agrario intensivo o tradicional, que por sus características paisajísticas y/o por su ubicación dentro del territorio municipal, en relación con otras áreas de suelo que merecen una protección específica (como espacios naturales protegidos, terrenos aledaños a cauces de barrancos y terrenos próximos a núcleos residenciales).

Se han incluido dentro de esta categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente, en ciertos casos asignándose como compatibles con la categoría de suelo rústico de protección costera o con la de protección de infraestructuras y equipamientos:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPA	16.522.427	1.652,24
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	16.522.427	1.652,24

- b) Suelo Rústico de Protección Forestal (RPF) incluye aquellos ámbitos forestales no incluidos en zonas de interés ambiental, siendo sus principales valores el ambiental y el económico de explotación forestal y usos vinculados. Se trata de áreas con reconocida aptitud forestal por su posición, condiciones y características del suelo.

Se ha incluido dentro de esta categoría la superficie que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPF	988.533	98,85
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	988.533	98,85

- c) Suelo Rústico de Protección Minera (RPM) se incluye en esta categoría el suelo delimitado por el Plan Insular de Ordenación como área de Interés extractivo E 1.1, que debe determinarse como suelo rústico de protección minera según la norma de aplicación directa recogida en el artículo 261 de las Normas del Plan Insular.

Se ha incluido dentro de esta categoría la superficie que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPM	39.469	3,95
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	39.469	3,95

- d) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos (RPIE). Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados a las infraestructuras sus zonas de protección y de reserva, para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias, atendiendo para ello lo dispuesto en la legislación sectorial y en el artículo 106.2, de las Normas del Plan Insular, y de los suelos de sistemas generales comunitarios o de equipamientos reconocidos en suelo rústico (RPI-E).

A continuación, se relacionan de forma diferenciada los ámbitos correspondientes al suelo rústico de protección de infraestructura viaria, de protección de infraestructura no viaria y de protección de equipamientos.

- Suelo rústico de protección de infraestructura (viaria):

Se incluyen dentro de esta categoría las Carreteras y sus variantes, en las que se incluye la zona de servidumbre, afección y la línea de edificación en cada una de ellas, atendiendo para ello a lo dispuesto en la legislación sectorial y en el artículo 106.2 de las Normas del Plan Insular, resultando lo que figura en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RPI-E (viaria)	LP-1	244.800	24,48
	LP-4	133.328	13,33
	LP-109	19.086	1,91
	LP-110	21.206	2,12
	LP-111	12.624	1,26
	LP-112	65.512	6,55
	LP-114	94.145	9,41
	LP-403	33.756	3,38
	LP-1141	14.240	1,42
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		638.697	63,86

- Suelo Rústico de Protección de Infraestructura no viaria y de equipamiento (RPI-E). Se incluye en esta categoría aquellas áreas donde se establece zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras en general y de los equipamientos situados en suelo rústico.

También en este caso, dada la compatibilidad de esta categoría con otras de suelo rústico, se han delimitado ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura (no viaria) y Equipamientos compatibles con otras categorías de suelo rústico (asentamiento rural, protección paisajística, protección natural, protección costera, protección forestal, protección cultural y protección agraria).

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

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
(*) RPI-E-RPA	520.215	52,02
(*) RPI-E-RPF	13.972	1,40
(*) RPI-E-RPP	346.514	34,65
(*) RPI-E-RPN	1.044.071	104,41
(*) RPI-E-RPC	8.685	0,87
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	1.933.456	193,35

(*) CLASIFICACIÓN DE SUELO SUPERPUESTA SOBRE OTRA CATEGORÍA DE SUELO

SIGLAS	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
(*) RPIE Superpuesto a otra categoría de suelo	1.933.456	193,35
RPI-E	3.841.886	384,19
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA	5.775.342	577,54

(*) CLASIFICACIÓN DE SUELO SUPERPUESTA SOBRE OTRA CATEGORÍA DE SUELO

3. Formas Tradicionales de Poblamiento Rural

- a) Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA) se incluye en esta categoría los terrenos referidos a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para su ordenación equilibrada entre la edificación y la actividad agrícola correspondiente.

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

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RAA 1	Carmona	66.484	6,65
RAA 2	Lomo Machín	71.779	7,18
RAA 3	La Barrera	57.122	5,71
RAA 4	Raíz del Pino	78.054	7,81
RAA 5	El Colmenero	57.954	5,80
RAA 6	La Catela I	16.979	1,70
RAA 7	La Catela II	22.462	2,25
RAA 8	La Catela III	26.178	2,62
RAA 9	Briesta	128.004	12,80
RAA 10	La Trapera	78.987	7,90
RAA 11	El Rito	83.252	8,33
RAA 12	Las Tricias I	73.156	7,32
RAA 13	Las Tricias II	38.004	3,80
RAA 14	Las Tricias III	120.464	12,05
RAA 15	El Castillo	80.653	8,07
RAA 16	Lomada Grande	32.199	3,22
RAA 17	Los Lomitos	48.301	4,83
RAA 18	Cueva de Agua	71.091	7,11
RAA 19	Los Hondos de Cueva de Agua	78.438	7,84
RAA 20	Las Llanadas	111.254	11,13
RAA 21	La Piedra	214.303	21,43
RAA 22	Las Cabezas	269.778	26,98
RAA 23	Salvatierra	110.098	11,01
RAA 24	El Jaral	54.291	5,43
RAA 25	El Palmar I	52.023	5,20
RAA 26	El Palmar II	30.620	3,06
RAA 27	El Mudo	46.871	4,69
RAA 28	Juan Adalid	48.422	4,84
RAA 29	El Arrogante	13.206	1,32
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		2.180.427	218,08

- b) Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR) se incluyen dentro de esta categoría los terrenos referidos a entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, con o sin vinculación con usos primarios, y cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, para evitar la dispersión edificatoria en el suelo rústico, y concentrarla en núcleos de población de forma ordenada, de conformidad con el Plan Insular y en la legislación urbanística aplicable.

Son Asentamientos Rurales aquellos cuyas unidades aptas para la edificación consolidada se apoyan directamente en una vía o camino, o en un cruce

simple, debiendo mantenerse en estos casos las vías y caminos como referencia de las posibles unidades intermedias aptas para la edificación, sin la posibilidad de incorporar nuevas vías de acceso, salvo en los supuestos admitidos en el Plan Insular.

Se han incluido dentro de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento rural los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ² s	SUPERFICIE ha
RAR 1	Los Herreros	25.223	2,52
RAR 2	Los Castros	43.910	4,39
RAR 3	Los Machines	60.273	6,03
RAR 4	Lomo Los Machos	23.718	2,37
RAR 5	Las Tierras	51.647	5,16
RAR 6	El Barranquito	24.161	2,42
RAR 7	La Verada	23.446	2,34
RAR 8	Don Pedro	19.671	1,97
RAR 9	Roque Faro	54.047	5,40
RAR 10	La Mata	34.336	3,43
RAR 11	Llano Negro	45.207	4,52
RAR 12	Hoya Grande I	17.544	1,75
RAR 13	Hoya Grande II	53.232	5,32
RAR 14	Hoya Grande III	28.578	2,86
RAR 15	El Castillo	25.493	2,55
RAR 16	Las Tricias	215.692	21,57
RAR 17	Cueva de Agua	47.865	4,79
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		794.043	79,39

CAPÍTULO III. ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Artículo 1. Definición y Tipos de Ámbitos Urbanísticos

1. A los efectos de sistematizar las determinaciones de planeamiento aplicables a suelo con regulación homogénea o régimen específico, el PGO delimita ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano, del suelo urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico. Estas determinaciones son las relativas a la ordenación directa o bien las que han de tener un desarrollo posterior mediante los correspondientes instrumentos de desarrollo de planeamiento. Según determina el artículo 32.2, B), 2) del TR Lot Enc, la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores tiene la consideración de ordenación pormenorizada.
2. Los distintos ámbitos de ordenación urbanística son:

- a) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA**, en los que se determina la ordenación detallada de forma directa y pormenorizada, habilitando la ejecución de las actuaciones precisas para materializar el aprovechamiento edificatorio, sin requerir otro instrumento de ordenación urbanística que la desarrolle. Estos ámbitos se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, con asignación de usos y definición de alineaciones y rasantes. Su ordenación pormenorizada se establece en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y en la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.
- b) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN INCORPORADA**, en los que se definen aquellos suelos cuya ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Planeamiento de Desarrollo, que expresamente se declaren vigentes y se encuentren en curso de ejecución o tramitación (Planes Especiales o Planes Parciales). Las determinaciones específicas de estos ámbitos se contemplan en el Anexo de Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
- c) **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA**, en los que se definen aquellos suelos en los que se establece su ordenación pormenorizada a través de los planeamientos de desarrollo correspondientes (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) que, en todo caso, deberán formularse según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, y en los plazos que se establezcan, contempladas en el Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
3. Los ámbitos de ordenación urbanística se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural y en el de "Síntesis de la Ordenación", además de reflejarse en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 2. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano

La regulación y ordenación de los ámbitos clasificados como Suelo Urbano se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones que sobre las mismas se contienen en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural y los respectivos de Ordenación Pormenorizada.

a) Ordenación Directa

Son aquellos en los que se determina la ordenación para ámbitos del Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC), de forma directa y pormenorizada, habilitando de este modo a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presente PGO.

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
----------------	---------------------	---------------

SUC	Casco	Santo Domingo
SUCIC	Ntra. Sra. de La Luz	Santo Domingo

Esta ordenación directa y pormenorizada afecta también a ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), habilitando al uso o edificación permitidos por el presente PGO, previo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2. del TR Lotc y Enc. A los efectos de resolver su ejecución se han delimitado los ámbitos de gestión correspondientes, denominados Unidades de Actuación. Los ámbitos urbanísticos de ordenación directa en Suelo Urbano No Consolidado son:

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
SUNC 49.1	Casco	Santo Domingo
SUNC 49.2	Casco	Santo Domingo

b) Ordenación Remitida

Los ámbitos o áreas de suelo urbano cuya ordenación se remite a Planes Especiales de Ordenación son los que a continuación se especifican:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		DENOMINACIÓN	CATEGORÍA DE SUELO
PEP-49.1	Plan Especial de Protección y Ordenación de "Santo Domingo"	PEP-49.1 – Santo Domingo	SUC / SUCIC

Artículo 3. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable

1. A los efectos de sistematizar las determinaciones que el PGO establece, cada sector de suelo urbanizable se delimita como un ámbito diferenciado, no existiendo la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

En consecuencia, son ámbitos urbanísticos los sectores de suelo urbanizable mencionados en el artículo 11 'Categorías del suelo Urbanizable' de las presentes Normas.

2. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado delimitados por este PGO, la ordenación pormenorizada se establecerá a través del preceptivo Plan Parcial de Ordenación (PP), que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones establecidas en el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de este PGO y en las que resulten de aplicación de las Normas del Plan Insular y de los planes territoriales que en su caso correspondan.

Los citados Planes Parciales que desarrollan los sectores de suelo urbanizable sectorizado

no ordenado industrial delimitados por este PGO se corresponde con los respectivos ámbitos de ordenación de suelo urbanizable enunciados en el artículo 11 'Categorías del suelo Urbanizable' de estas Normas.

Artículo 4. Ámbitos en Suelo Rústico

1. La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones que sobre las mismas se contienen en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural.
2. 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 este PGO determina de forma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de áreas o ámbitos concretos.
3. Los suelos rústicos, delimitados como Espacios Naturales Protegidos por el TR Lotc-Lenac, se consideran áreas o ámbitos de ordenación, en los que se aplica el respectivo instrumento de ordenación de los recursos naturales; en concreto: la Reserva Natural Integral del Pinar de Garafía (P-1) mediante su Plan Director, la Reserva Natural Especial de Guelguén (P-2) mediante su Plan Director, el Monumento Natural de la Costa de Iscaguán (P-8) mediante sus Normas de Conservación (NC) y el Paisaje Protegido de El Tablado (P-13) con su correspondiente Plan Especial.
4. En suelo rústico se delimitan los siguientes Ámbitos:

a) Ordenación Directa

1) Ámbitos de Asentamientos Agrícolas

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAA 1	Carmona
RAA 2	Lomo Machín
RAA 3	La Barrera
RAA 4	Raíz del Pino
RAA 5	El Colmenero
RAA 6	La Catela I
RAA 7	La Catela II
RAA 8	La Catela III
RAA 9	Briesta



RAA 10	La Traperera
RAA 11	El Rito
RAA 12	Las Tricias I
RAA 13	Las Tricias II
RAA 14	Las Tricias III
RAA 15	El Castillo
RAA 16	Lomada Grande
RAA 17	Los Lomitos
RAA 18	Cueva de Agua
RAA 19	Los Hondos de Cueva de Agua
RAA 20	Las Llanadas
RAA 21	La Piedra
RAA 22	Las Cabezadas
RAA 23	Salvatierra
RAA 24	El Jaral
RAA 25	El Palmar I
RAA 26	El Palmar II
RAA 27	El Mudo
RAA 28	Juan Adalid
RAA 29	El Arrogante

2) Ámbitos de Asentamientos Rurales

SIGLAS	DENOMINACIÓN
RAR 1	Los Los Herreros
RAR 2	Los Castros
RAR 3	Los Machines
RAR 4	Lomo Los Machos
RAR 5	Las Tierras
RAR 6	El Barranquito
RAR 7	La Verada
RAR 8	Don Pedro
RAR 9	Roque Faro
RAR 10	La Mata
RAR 11	Llano Negro
RAR 12	Hoya Grande I
RAR 13	Hoya Grande II

RAR 14	Hoya Grande III
RAR 15	El Castillo
RAR 16	Las Tricias
RAR 17	Cueva De Agua

b) Ordenación Remitida

Los ámbitos o áreas de suelo rústico cuya ordenación se remite a Planes Especiales de Ordenación son los que a continuación se especifican:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		SISTEMA GENERAL	CATEGORÍA DE SUELO
PESG-50.1 San Antonio del Monte	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.1) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 9 (Parque de San Antonio del Monte)	SG-EL	RPI-E
PESG-50.2 Llano Negro	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Servicios (SG-SC 50.2) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 7 - Llano Negro	SG-SC	RPI-E
PEP-50.1 Las Tricias	Plan Especial de Protección - Parque Cultural de Buracas	---	RPN / RPC / RPP / RPA / RPI-E

5. En el resto del suelo rústico se establecerá un régimen de usos para cada una de las categorías de suelo, sin que ello signifique su ordenación directa, ya que ésta se ultimarán por medio de las autorizaciones emitidas mediante la aprobación de proyectos de ejecución de sistemas generales, calificaciones territoriales o proyectos de actuación territorial de escasa trascendencia, o en su caso mediante proyectos de actuación territorial de gran trascendencia con alcance de instrumento de ordenación para el suelo rústico.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 1. 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 establecido por la legislación

urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio PGO y el planeamiento que lo 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 informativo y sin perjuicio de la legislación aplicable, deberá cumplirse lo especificado en CUADRO 1, sin perjuicio de atender en todo caso a lo expresado en el artículo 8 del Texto Refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado en el apartado Cuatro de la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
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. El derecho de propiedad comprende también el deber de realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación especificado en el artículo 9 del Texto Refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, conforme al texto de dicho precepto modificado en el apartado Cinco de la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
4. El deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, conforme a la modificación operada en dicho precepto a través de la Disposición final tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; así como para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo primero de este apartado podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

5. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el

mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta, de conformidad con lo que establezca la legislación aplicable en tales supuestos. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

CUADRO 1

URBANO		URBANIZABLE			RÚSTICO	
Consolidado	No Consolidado	Sectorizado ordenado	Sectorizado No ordenado	No sectorizado		
DERECHOS	<ul style="list-style-type: none"> - Completar, en su caso, la urbanización pendiente. - Aprovechamiento lucrativo de la parcela. - Edificación, en su caso, con simultánea urbanización. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución obras urbanización. - Distribución equitativa beneficios y cargas. - 90% aprovechamiento urbanístico. - Edificación. - Destino edificación a usos autorizados. 	<ul style="list-style-type: none"> - El 90% aprovechamiento urbanístico del sector. - Salvo ejecución pública, promoción, transformación. - Participación en gestión y percepción, en su caso, justiprecio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Derecho a la determinación administrativa de la ordenación pormenorizada. - Derecho a formulación y tramitación Plan Parcial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Derecho de consulta no vinculante. - Derechos propiedad en suelo rústico (categoría de protección territorial). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
DEBERES	<ul style="list-style-type: none"> - Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 o adscritos. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 			
<p>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.</p> <p>Preceptivas y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo.</p>						
<ul style="list-style-type: none"> - Edificar cuando se cumplan los requisitos. - Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales. 						

Artículo 2. Aprovechamiento Urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el presente PGO, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada en este PGO o en el planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico de las parcelas o solares del suelo urbano consolidado por la urbanización será el que le corresponda, de acuerdo a las condiciones fijadas por el PGO en su ordenación pormenorizada, tales como las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas. El aprovechamiento de las áreas diferenciadas se calculará multiplicando la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m^2/m^2), y por el coeficiente de homogeneización, que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, resultante de la ordenación pormenorizada, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Uda).
4. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores no incluyen la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotaciones, pero sí la de los Equipamientos, ya sean de titularidad pública o privada.
5. 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 de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones que se determinen por la legislación urbanística aplicable, así como las otras obligaciones que se establezcan en cada caso.

Artículo 3. Aprovechamiento urbanístico medio

1. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, espacios libres públicos y demás dotaciones. A efectos de lograr una adecuada ponderación relativa de los aprovechamientos medios resultantes entre los sectores de suelo urbano no consolidado y entre los sectores de suelo urbanizable, el PGO fija y aplica para cada área territorial, o zonas diferenciadas en su caso, coeficientes de situación en función de la

posición que ocupa el ámbito o sector en la estructura territorial y las diferentes condiciones de integración paisajística que requiere cada localización.

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 (Uda/m²).
3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

Artículo 4. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado será el 100% del aprovechamiento urbanístico, y al solicitar licencia de edificación para materializarlo se deberá, en su caso, ejecutar y/o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación en las condiciones en que se determinen.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable sectorizado, será el resultante de aplicar a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales 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 urbanístico anexo a la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

En el supuesto del párrafo anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o ejecutar en su caso 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.

Artículo 5. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad o sector, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable, y en su caso este PGO. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas urbanizadas suficientes para materializar en ellas

dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo en los supuestos y 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, en los términos regulados en la legislación urbanística aplicable.
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, en relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

Artículo 6. Adscripción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

En cumplimiento de la legislación aplicable en la materia se determina la adscripción de suelo urbano y suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes términos:

1. En ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta final limitado, de acuerdo a lo que se establezca en los planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Esta adscripción a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no podrá en ningún caso ser inferior al treinta por ciento (30%) de la superficie edificable residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, y tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

TÍTULO 3. REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I. CARRETERAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (de ahora en adelante LCC), clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.
2. En virtud de esta legislación en materia de Carreteras tales como la LCC y su Reglamento (Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias de ahora en adelante RCC) que la desarrolla, (art. 44 y siguientes), se cumplirán las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de las Normas del Plan Insular de Ordenación:

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de Edificación (m)(*)
	Zona de Dominio Público	Zona de Servidumbre	Zona de Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red o Carretera Convencional de interés insular	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.

3. Respecto a las obras y actividades permitidas y/o autorizables en estas zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, se ajustará a las determinaciones que para ello establece la citada LCC y su RCC.

Artículo 2. Condiciones de Uso en suelo urbano y urbanizable en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias

De conformidad con las determinaciones de la LCC y el RCC se establecen las siguientes condiciones, sin perjuicio de la aplicación de las Normas correspondientes del Plan Insular:

1. En Suelo Urbano:

a) En el municipio de Garafía se determinan las siguientes travesías:

- La LP-112 en el acceso al casco urbano de Santo Domingo desde Llano Negro en el punto kilométrico 2,41 Km.
- La LP-114 en el acceso al casco urbano de Santo Domingo desde Las Tricias en el punto kilométrico 3,67 Km.

b) En el suelo clasificado como urbano en este PGO la línea límite de la edificación viene representada en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, y se establece según la clase de la vía de la siguiente forma:

Denominación	Núcleo de Población	Denominación Tramo urbano	Línea de edificación
LP-112	Santo Domingo	Santo Domingo – Llano Negro	Alineación Oficial
LP-114	Santo Domingo	C/ Díaz y Suárez	Alineación Oficial

c) 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 Suelo Urbanizable

a) En concordancia con los artículos 47.2 de la LCC y el 85.2 del RCC, en el suelo clasificado como urbanizable 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 regional de carreteras del término municipal.

b) 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.

c) Las zonas destinadas a usos comunitarios o dotacionales (servicios, docentes, deportivos, asistenciales, religiosos, etc.) se ubicarán fuera de las proximidades de las carreteras insulares, ya que aun desconociendo su utilidad final, la implantación de

cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico, tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, además de generar cierto tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial Inaceptable.

- d) 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 distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruido, señalización, semaforización y demás equipamiento requerido por la zona edificable colindante con la carretera.

CAPÍTULO II. COSTAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (de ahora en adelante Ley de Costas), y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas por el que queda derogado el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, y cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo dispuesto en el reglamento que este real decreto aprueba, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

El reglamento tiene por objeto el desarrollo y la ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, para la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

La actuación administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre perseguirá los siguientes fines:

- a) Determinar el dominio público marítimo-terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias y, cuando proceda, de adaptación, teniendo en cuenta los efectos del cambio climático.
- b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

- c) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.
- d) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar (artículo 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Por otra parte, la legislación de costas establece una serie de servidumbres y limitaciones legales, de carácter imperativo y que han de ser respetadas por los instrumentos de planeamiento sobre los terrenos colindantes a partir de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, en virtud de los cuales se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que podrá ser ampliada por la Administración General del Estado, de acuerdo con la comunidad autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate (artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). La misma se regula en los artículos 23 a 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Título II, Capítulo II, artículos 44 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas que la desarrolla.
- b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros. La misma se regula en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Título II, Capítulo II, artículo 52 de su Reglamento.
- c) Servidumbre de acceso al mar: La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina el artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en los apartados 2 a 4 del artículo 53 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas que la desarrolla, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Se entenderá por terminación la finalización de la ejecución de los accesos, con independencia del momento de su recepción por el Ayuntamiento respectivo. En las urbanizaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y duodécima del reglamento.

La obtención de los terrenos que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2, sean necesarios para la efectividad de la servidumbre de acceso al mar, se realizará por los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

La servidumbre de acceso al mar viene regulada en el Título II, Capítulo II, artículos 53 a 56 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

- d) Zona de influencia: Se regula en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Título II, Capítulo IV, artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:
- En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se

entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en las Disposiciones Transitorias decimotercera, decimocuarta y decimoquinta del Real Decreto 876/2014, que desarrollan los apartados 1, 2 y 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Además de la legislación sectorial de Costas, serán de aplicación en los citados espacios del litoral las disposiciones contenidas en el Título IV de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

A efectos del solape entre los deslindes que delimitan el dominio público y la Servidumbre de Protección y Tránsito de la Ley 22/1988 y la Ley 2/2013, de 29 de mayo que la modifica, y el Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de La Palma, se declara la inexistencia de incompatibilidad entre la Ley de Costas y el artículo 166 de la Ley 13/1996, de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Artículo 2. Obras e instalaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre

1. De conformidad con la Ley de Costas están prohibidas cualquier obra o instalación susceptible de ser propiedad privada, derivado de la propia naturaleza del dominio, que es inalienable, imprescriptible e inembargable.
2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso del mar y su ribera, será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las Leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la Ley de Costas.
3. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas.
4. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

5. Toda ocupación de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables o por instalaciones desmontables que requieran un plazo de ocupación superior a un año, estarán sujetas a previa concesión por la Administración del Estado.
6. De acuerdo con el artículo 64.6 del PIOLP, las actividades u obras existentes o que se propongan en dominio público marítimo-terrestre deben considerarse orientativas, siendo perceptiva la obtención del correspondiente título habilitante, y prevalentes las limitaciones y servidumbres establecidas por la Ley de Costas en toda el área costera.

Artículo 3. Obras e instalaciones en la Zona de Servidumbre de Protección

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24, 25 y 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las modificaciones introducidas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y los artículos 44,45,46,47,48 y 49 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en las zonas de servidumbre de protección estarán prohibidos expresamente:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

No se considerarán incluidos en esta prohibición los supuestos del artículo 81.4 del reglamento, siempre que sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre (artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.
3. La ejecución de terraplenes y desmontes deberá cumplir las siguientes condiciones para garantizar la protección del dominio público (artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio):
 - a) Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes previa autorización.
 - b) Sólo podrá autorizarse cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos.
 - c) A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.
4. La tala de árboles se podrá permitir siempre que sea compatible con la protección del dominio público, cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.
5. Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a:
 - a) Las paredes de las edificaciones debidamente autorizadas.
 - b) Los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro.

- c) Los vinculados a las concesiones en dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional.

En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

6. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a lo previsto en la Ley de Costas y su Reglamento.
7. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a lo establecido en la Ley de Costas.
8. Toda actuación en la zona de servidumbre de protección deberá realizarse de conformidad con los artículos 65.3 y 67 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 4. Obras e instalaciones en la Servidumbre de Tránsito

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis (6) metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos (artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
4. La competencia para ampliar o sustituir la zona afectada por la servidumbre de tránsito o autorizar su ocupación con paseos marítimos, en los supuestos a que se refieren los apartados 2 y 3, corresponden al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, previo informe de la comunidad autónoma. Dicho informe deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

En el supuesto a que se refiere el apartado 3, se instruirá un solo expediente y dictará una resolución única para la ocupación del dominio público, en su caso, y para la sustitución de la servidumbre de tránsito.

La ampliación se llevará a cabo, en su caso, de conformidad con lo previsto en las normas de protección o, en su defecto, en el planeamiento territorial o urbanístico. La localización alternativa se ubicará fuera del dominio público marítimo-terrestre y, preferentemente, dentro de la zona de servidumbre de protección de forma que se garantice la continuidad del tránsito.

5. Los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre. Los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización.
6. La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo, y afecta todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre. Se entiende que no impiden la efectividad de la servidumbre las canalizaciones subterráneas de servicios, siempre que no puedan tener otra ubicación.
7. Toda actuación en la zona de servidumbre de tránsito deberá realizarse de conformidad con los artículos 65.2 y 67 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 5. Obras e instalaciones en la Servidumbre de acceso al mar

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los apartados siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
3. Se entenderá por terminación la finalización de la ejecución de los accesos, con independencia del momento de su recepción por el Ayuntamiento respectivo. En las urbanizaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y duodécima de este reglamento.
4. La obtención de los terrenos que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2, sean necesarios para la efectividad de la servidumbre de acceso al mar, se realizará por los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

5. Toda actuación en la zona de servidumbre de acceso al mar deberá realizarse de conformidad con los artículos 65.4 y 67 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 6. Obras e instalaciones en la Zona de Influencia

Con la finalidad de proteger el Dominio Público Marítimo Terrestre, en la zona de influencia se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
2. Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.
3. En tanto no se apruebe el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Litoral, el acceso de tráfico rodado en la zona de influencia litoral se autoriza únicamente en las vías existentes o previstas por el Plan Insular. Éstas podrán mejorar condiciones de tránsito y establecer áreas de aparcamiento en sus límites.
4. Toda actuación en la zona de influencia deberá realizarse de conformidad con el artículo 65.1 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 7. Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en los apartados 1, 2 y 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, desarrollados en las Disposiciones Transitorias decimotercera, decimocuarta y decimoquinta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que se recogen a continuación.

De conformidad con la Disposición transitoria decimotercera se desarrolla el *apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.*

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación

de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público (disposición transitoria cuarta. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. El procedimiento para la legalización será el que corresponda según la clase de autorización o concesión de que se trate, respetando los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio. La autoridad competente para resolver en cada caso deberá apreciar, motivadamente, las razones que concurren para adoptar una u otra resolución. Para la legalización, que podrá ser total o parcial, las razones de interés público deberán ser apreciadas por acuerdo entre las tres Administraciones (estatal, autonómica y local), a cuyo efecto el órgano competente para dictar la resolución recabará el informe de las otras Administraciones, que se entenderá desfavorable a la legalización si no se emite en el plazo de un mes.

Podrán apreciarse las razones de interés público cuando la legalización sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre. Las obras e instalaciones de que se trate no podrán ubicarse en un tramo declarado en situación de regresión grave y deberá acreditarse que la demolición de las obras e instalaciones no produciría un beneficio significativo al uso del dominio público marítimo-terrestre.

3. Cuando se trate de obras o instalaciones construidas sin licencia municipal en la franja comprendida entre los 20 y 100 metros de la zona de protección, el procedimiento de legalización se tramitará por la Corporación o autoridad correspondiente, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, y se iniciará de oficio o a instancia del órgano competente de la comunidad autónoma o del Servicio Periférico de Costas.

De conformidad con la Disposición transitoria decimocuarta se desarrolla el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se otorgue la prórroga prevista en el artículo segundo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud. Si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable. No será necesaria la emisión de este informe cuando se trate de obras de pequeña reparación que únicamente suponga cambio de elementos accesorios y las que exija la higiene, ornato y conservación, siempre que no supongan modificación del uso al que se encuentran destinados ni incremento relevante del valor de la edificación.
 - c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán realizarse, obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio.
2. A los efectos previstos en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se entenderá por:
- a) Obras de reparación: Intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, sin alterar su estructura y volumetría ni incidir en la estabilidad.
 - b) Obras de modernización y mejora: Todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad y accesibilidad de la misma.
 - c) Obras de consolidación: Obras de carácter estructural, que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares que permitan

mantener la estabilidad del inmueble siempre que el edificio no se encuentre en estado de ruina de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

- d) Volumen: Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

A estos efectos, no computará como aumento de volumen:

- 1) Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.
- 2) La instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.
- 3) Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección de incendios.

Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- e) Altura: Dimensión vertical medida desde la rasante de cada punto del perímetro de la proyección horizontal de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes hasta su punto más alto, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.
- f) Superficie: Proyección horizontal de todos y cada uno de los planos que constituyen las diferentes plantas de las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, buhardillas, altillos, porches, trasteros, garajes y demás construcciones, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, ya sea

mediante forjados fijos o desmontables e independientemente de que estén contruidos por encima o por debajo de la rasante.

- g) Demolición: Derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de reparación, mejora, consolidación y modernización, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

En todo caso, de llegar a producirse una disminución del volumen de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes reguladas en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, su restablecimiento computará como nueva construcción, por lo que se deberá estar a lo establecido en las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.

3. La prohibición de aumento de volumen, altura y superficie de las construcciones existentes, contenida en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, es de aplicación a la totalidad de la unidad edificatoria, independientemente de la parte de la construcción sobre la que se pretenda actuar. La actuación sobre una parte no implicará el reconocimiento de la legalidad del resto de la unidad parcelaria.

Se entenderá por unidad edificatoria el conjunto de elementos arquitectónicos, estructurales y funcionalmente relacionados, que forman un cuerpo constructivo independiente.

Se entenderá por unidad parcelaria la finca o superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en Registro público.

4. Lo establecido en la letra a) del apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, será también aplicable a las concesiones que se otorguen en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y a las otorgadas con anterioridad a la misma, según los procedimientos establecidos en esta disposición.

Las obras de mejora, consolidación o modernización podrán suponer la necesidad de revisar el clausulado concesional, incluido el canon. Al objeto de que el concesionario conozca, con anterioridad a la ejecución de las obras, dicha circunstancia, podrá solicitar ante el Servicio Periférico de Costas informe sobre el alcance de la revisión o modificación del título concesional, incorporando a su petición el proyecto sobre la obra a realizar.

5. A los efectos previstos en la letra b) del apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se considerará que la servidumbre de tránsito queda garantizada si se encuentra total y permanentemente desocupada en al menos tres metros de anchura desde la ribera del mar, con un gálibo libre en altura de, al menos, 3 metros, de tal forma que, además del paso público peatonal, quede también garantizado el de los vehículos de vigilancia y salvamento. Ante imposibilidad justificada de lo anterior, podrá admitirse una localización alternativa de la servidumbre, con la misma anchura mínima libre anterior, lo más cercana posible a la ribera del mar, preferentemente dentro de la servidumbre de protección o del dominio público marítimo-terrestre degradado, pero en ningún caso dentro de la ribera del mar. No se admitirán como alternativa ocupaciones del dominio público marítimo-terrestre que carezcan de título habilitante.
6. El Servicio Periférico de Costas podrá solicitar del Registrador de la Propiedad que haga constar mediante nota marginal la situación jurídica de los inmuebles afectados conforme a las previsiones establecidas en la disposición transitoria cuarta de la Ley, remitiendo a tal fin certificación de la resolución firme que determine el régimen jurídico aplicable a la finca afectada, que deberá estar identificada y su titular haber sido notificado en el expediente.

De conformidad con la Disposición transitoria decimoquinta de desarrolla el apartado 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. Las obras a las que se refiere el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, cuando les sea aplicable, deberán:
 - a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto, 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción o con renovaciones importantes, o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.
 - b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de

las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración General del Estado y los de las construcciones e instalaciones, ante los órganos competentes de las comunidades autónomas, una declaración responsable en la que, de manera expresa y clara, manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (disposición transitoria cuarta, 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para las obras a realizar en el ámbito de lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley, que se ubiquen en dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de tránsito y no incidan en el resto de la de protección, la declaración responsable deberá presentarse ante el Servicio Periférico de Costas.
3. A la declaración responsable deberá adjuntarse la documentación acreditativa de la personalidad del peticionario y la declaración expresa de que las obras a realizar cumplen lo establecido en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento.

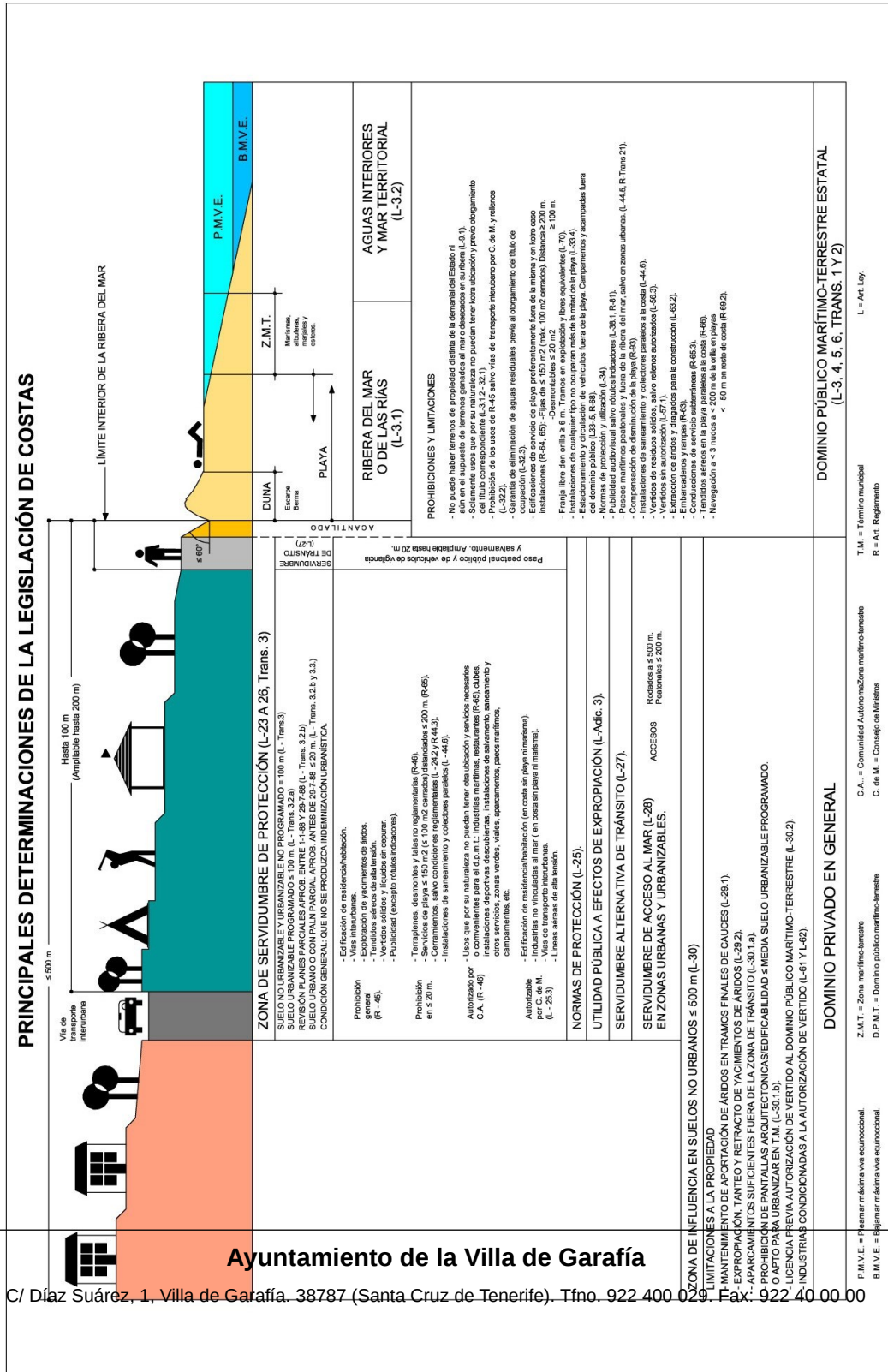
En el caso de que la declaración responsable deba presentarse ante la Administración General del Estado, si no se ajusta a los requisitos establecidos en esta disposición o resulta inexacta de acuerdo con los datos disponibles, el Servicio Periférico de Costas requerirá al interesado para que en el plazo de diez días la subsane. Transcurrido dicho plazo se le tendrá por desistido de su petición de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. La declaración responsable tendrá validez para la ejecución de las obras indicadas durante el plazo de un año.
5. En el caso de que la declaración responsable deba presentarse ante la Administración General del Estado, podrá ajustarse al modelo normalizado que estará disponible en la página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, así como en las sedes de los correspondientes Servicios Periféricos de Costas.
6. En aplicación del artículo 116 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, la Administración que reciba la declaración responsable deberá remitir al resto de las Administraciones una copia de la misma, junto con la documentación que se presente e incorpore, en el plazo de diez días desde su recepción.

- Lo dispuesto en esta disposición transitoria y en la anterior ha de entenderse sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa autonómica y, en particular, de las normas adicionales de protección del medio ambiente que resulten de aplicación.

Artículo 8. Esquema Gráfico del Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbres

A efectos de clarificar la aplicación de los anteriores artículos se aporta a continuación el siguiente esquema:



CAPÍTULO III. AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE LA PALMA)

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (Ley de Aguas), la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio del correspondiente Plan Hidrológico Insular, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento. Además, deberá atenderse a las NAD del capítulo 4 del Título III y en el capítulo 4 del Título VI de las Normas del Plan Insular.
2. 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 y por el Plan Hidrológico de La Palma y restantes disposiciones sectoriales de aplicación. 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 2. Condiciones de los usos del agua

1. De conformidad con lo establecido en el Plan Hidrológico de La Palma (Decreto 166/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de La Palma), la autorización establecerá las condiciones técnicas que habrán de cumplir los sistemas de tratamiento adecuados.
2. A estos efectos deberá tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) Sin perjuicio de las actuaciones reguladas por la legislación sectorial correspondiente, en general no se autorizarán obras para nuevos alumbramientos de aguas subterráneas mediante pozos; en cualquier caso se estará a lo dispuesto por el Plan Hidrológico Insular para la zona.
 - b) En los núcleos urbanos en los que exista red de alcantarillado no se permitirán la construcción de fosas sépticas y pozos negros para edificaciones y viviendas que puedan conectarse a ellas. En el caso de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la presente normativa, las mismas deberán necesariamente adaptarse a las determinaciones establecidas anteriormente.
 - c) Las urbanizaciones de nueva construcción incluirán en sus proyectos de urbanización la construcción de redes de evacuación de aguas residuales urbanas y sus conexiones con las redes municipales.

- d) El almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de las instalaciones y el destino de las aguas. La instalación de depósitos de capacidad superior a mil (1.000) metros cúbicos, de más de cinco metros de altura, y los destinados al servicio de terceros, requiere autorización administrativa (artº. 93 de la Ley de Aguas), previa aportación por parte del peticionario de la documentación que permita comprobar su correcto diseño técnico y su seguridad constructiva.
3. Las autorizaciones a las que se hace referencia en el presente artículo, se deberán ajustar en todo caso al Plan Hidrológico de la isla.
4. El Dominio Público de Cauces queda determinado por el área ocupada por la avenida ordinaria. Cualquier obra de canalización o de ocupación en un cauce, o de un cruce de éste, deberá proyectarse de forma que permita desaguar la avenida que origine la precipitación máxima de las series más extensas disponibles en las estaciones metereológicas más próximas a cada cuenca, y que tenga la probabilidad de ocurrir una vez cada quinientos años, considerando además que el caudal de agua se verá incrementado por un arrastre de un 20% de aporte sólido.
5. En general para la regulación de los cauces se estará a lo dispuesto en el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Hidráulico (BOP nº 108, de 12 de agosto de 2002), para desarrollo y aplicación de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.
6. A los efectos de actividades y usos del suelo, y respecto del Dominio Público Hidráulico, se habrán de tener en cuenta los retranqueos correspondientes a las zonas de servidumbre (5,00 m.), y policía de cauce (25,00 m.), medidos desde la línea de Dominio Público Hidráulico.

La realización de cualquier construcción en zonas de servidumbre o de policías de cauces públicos, y en los cauces privados, exigirá previa autorización del Consejo Insular de Aguas.

7. Para el tratamiento de vertidos se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

TÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Definición, ámbito y condiciones de la protección ambiental

1. 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 a intervenciones o en el resto de las obras que se pretendan acometer. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en esta Normativa, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.
2. 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 ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.
3. Deberá velarse por el respeto a los valores ambientales y culturales detectados en los suelos categorizados por este PGO como suelo rústico de protección natural (RPN), suelo rústico de protección paisajística (RPP), suelo rústico de protección cultural (RPC) y suelo rústico de protección costera (RPL) y coincidiendo con Zonas A y Ba PORN, evitando, bajo cualquier circunstancia, los procesos de urbanización de los espacios de valor natural y ambiental mediante actuaciones de edificación o agrícolas, salvo que éstas ya estuviesen presentes en el territorio.
4. Respecto a la reordenación de los espacios de borde. Se deben adecuar al entorno mediante rehabilitación de pendientes, revegetación y mimesis, teniendo en cuenta los aspectos locales del paisaje, topografía, vegetación, etc.
5. Las medidas recogidas en el presente Título se aplicarán, en todo caso, sin perjuicio del cumplimiento de las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y a las que se hace referencia en el apartado correspondiente de la Memoria Ambiental, así como de las disposiciones de carácter ambiental contenidas en las Normas del Plan Insular de Ordenación.
6. En función de las medidas ambientales de carácter general recogidas en la Memoria Ambiental se establecen las siguientes determinaciones:

- a) En lo referente a las deposiciones de escombros y desmontes derivadas de actuaciones determinadas por el PGO se debe contemplar que dichas actuaciones eviten en lo posible y, en su caso, controlen de forma correcta la generación de este tipo de impactos, obligando a los generadores de los mismos a su correcto tratamiento y retirada, así como restaurar el medio a las condiciones originales en caso de que estos impactos no se hubiesen ajustado a lo contemplado en las medidas ambientales respectivas de cada actuación.
- b) En todo caso las actuaciones y planeamiento de desarrollo deberán contemplar en sus análisis ambientales estos aspectos proponiendo las medidas adoptadas para cumplir los objetivos ambientales arriba mencionados.
- c) Respecto a los suelos agrícolas, el PGO deberá promover su conservación y mantenimiento articulando medidas para que sean reutilizados allí donde fuese posible. Para ello los instrumentos de desarrollo o actuaciones concretas deben valorar esta variable y destinar los suelos agrícolas a usos adecuados a su calidad agrológica o prever su adecuado almacenamiento.
- d) En relación con la flora el PGO deberá asegurar:
- Protección de elementos singulares y a la retirada temporal de ejemplares protegidos (reintroducción una vez finalizado el riesgo). La adopción y mejor forma de desarrollar estas medidas deben determinarlas un informe emitido por un especialista (biólogo).
 - Adecuación del planeamiento a esos valores (ubicando los espacios verdes o proponiendo otras medidas para su conservación y mantenimiento)
- e) En relación con la fauna el PGO deberá asegurar:
- La no alteración, si fuese el caso, de espacios, especímenes o poblaciones de interés por parte de las actuaciones derivadas de las determinaciones del PGO. En este punto deberá incluirse un análisis por parte de un técnico especializado, biólogo, de los valores faunísticos y las características del hábitat, proponiendo las medidas adecuadas para su conservación en función de su valor ambiental.
 - Proceder igualmente a la protección de elementos singulares y a la retirada temporal de ejemplares protegidos (reintroducción una vez finalizado el riesgo). También al igual que el caso anterior la adopción y mejor forma de desarrollar estas medidas deben determinarlas un informe emitido por un especialista (biólogo).

- f) En relación con los aspectos patrimoniales y paisajísticos el PGO deberá asegurar:
- Mantenimiento de condiciones de conservación del patrimonio recogidas en los Planes/Proyectos/Anejos de Ordenación Pormenorizada que desarrollen las determinaciones del PGO. Para ello deberán contar con un adecuado tratamiento de las variables patrimoniales y del paisaje en sus estudios ambientales, de forma que se expliciten los valores presentes y las medidas adecuadas para su conservación.
- g) En relación con los sectores que pueden afectar a alguna variable ambiental en cuanto a clase y categoría de suelo.
- Alteraciones geológicas y geomorfológicas: control estricto en el ajuste a las determinaciones del PGO por parte de las autoridades competentes. Adecuación al entorno mediante rehabilitación de pendientes, rellenados, etc.
 - Reordenación de los espacios de borde: adecuación al entorno mediante rehabilitación de pendientes, acabados, revegetación, etc.
 - Ocupación de suelo agrario en determinados sectores: adecuación al entorno mediante rehabilitación de pendientes, acabados, revegetación, etc.
 - Aparición de escombros y materiales de construcción por actividad urbanística: adecuar zonas de depósito provisional controlado. Corrección de las deficiencias detectadas (retirada de escombros).
 - Incremento de la producción de RSU y otro tipo de residuos (incluidas aguas residuales): habilitación de espacios determinados para la recogida selectiva de residuos. Los Planes Parciales deben establecer planes de minimización y reciclaje de residuos No concesión de licencias urbanísticas hasta que no existan enganches a la red de saneamiento o pozos absorbentes.
 - Afecciones a la flora: reposición inmediata a las condiciones originales de las alteraciones producidas. Replantaciones de especies locales en aquellos ámbitos donde se hubiesen alterado. Los planes de desarrollo urbanístico contemplen para su diseño las plantas adecuadas al piso bioclimático.
 - Afecciones a la fauna: reposición inmediata a las condiciones originales de las alteraciones producidas. Reintroducción de especies locales en aquellos ámbitos donde se hubiesen alterado. Los planes de desarrollo urbanístico

contemplan para su diseño las plantas adecuadas al piso bioclimático que sirven de refugio a la fauna.

7. En función de las medidas ambientales de carácter particulares recogidas en la Memoria Ambiental se establecen las siguientes determinaciones:

a) Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola de Briesta (RAA 09) y La Trapera (RAA 10).

- Establecer el crecimiento cero, es decir, no construir más viviendas, ni grandes infraestructuras agrarias, ciñéndose a trabajos de conservación, restauración y rehabilitación de los elementos ya existentes.
- A una mayor escala (espacial y temporal), si así fuera necesario, realizar correcciones puntuales de límites en aquellas zonas que hubieran sufrido transformación.
- Las actuaciones deben tener en cuenta la estructura paisajística previa, en especial en zonas de borde con ZEC o zonas de gran visibilidad.
- Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje.
- Se potenciarán los usos agrícolas existentes. Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos, en particular en aquellos lugares contiguos a barrancos, suelos rústicos de protección natural (RPN) o paisajística (RPP).

b) Sistema General Viario (RPI-E)

- Correcto tratamiento de bordes de las vías, con actuaciones que mimetizan las mismas y no generen grandes taludes o rupturas de pendiente.
- Revegetación de los bordes y taludes con especies autóctonas.
- Se estudiará la eliminación (mediante retirada del pavimento y posterior relleno con tierra y restauración de la masa vegetal) o integración (instalando servicios o zonas de descanso) de tramos de carretera antiguos, resultantes de la rectificación de curvas

- En los espacios donde se desarrollen las infraestructuras y que afecten a suelos de interés: reciclaje de suelos preexistentes, en especial en zonas de antiguos cultivos.
- Retirada de tierra vegetal para posterior reutilización.
- Establecer las posibles épocas en las que no deben realizarse determinados trabajos para evitar molestias a poblaciones o fauna nidificante.
- Estudiar sistemas de retención y decantación de aguas y posibles vertidos contaminantes, afín de evitar su difusión en barrancos.

Artículo 2. Protección de los hábitats y de la flora y la fauna silvestre

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial aplicable y por las normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación, todo aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones:

1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.1 de las Normas del Plan Insular, se protegerán los hábitats y la flora y fauna silvestres, utilizando para ello la información del inventario ambiental específico contenido en la información de este PGO y PIOLP. Se prestará especial atención a los hábitats y zonas de interés y a las especies protegidas incluidas en los Convenios Internacionales y en los Catálogos de la comunidad europea, nacionales o de Canarias, así como las especies endémicas palmeras, canarias o macaronésicas y a las incluidas en los libros rojos de flora y fauna amenazada, en todas las categorías de protección, según criterio de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza u otros catálogos internacionales, nacionales y canarios.
2. En concordancia con el artículo 36.2 de las Normas del PIOLP, salvo autorización preceptiva de la Consejería competente, se prohíbe:
 - a) Cualquier actividad que pueda producir perturbaciones sensibles en la actividad, y eventual pérdida o abandono de zonas de cría, refugios invernales o áreas de campeo de las especies catalogadas como en peligro de extinción, sensibles a la alteración de su hábitat y vulnerables, de acuerdo con los Catálogos internacionales, nacionales o canarios de especies amenazadas.
 - b) La destrucción o alteración, la venta y la exportación de especies animales o vegetales protegidas, catalogadas o endémicas, así como de sus propágulos.

- c) La introducción en la isla de especies animales o vegetales foráneas o exóticas que puedan llegar a naturalizarse en el medio.
 - d) La instalación de cerramientos, cercas o vallados que suponga riesgos para la fauna autóctona en razón de sus dimensiones, altura, densidad de paso de malla o voltaje en las zonas A o Ba PORN.
 - e) Los tendidos eléctricos que no dispongan de dispositivos en las torretas para evitar la electrocución de las aves.
 - f) La apertura de pistas o caminos, incluidos los particulares, que crucen zonas de interés florístico o faunístico, o zonas A y Ba PORN. Las áreas de interés florístico y faunístico se definen en la memoria de información apartados 2.5.3 (florístico) y 2.6.5. (faunístico) con sus correspondientes gráficos. En los planos de información ambiental del presente PGO '13 - Áreas de especial valor Natural o Cultural' y en los planos '07 - Vegetación' y '08 - Fauna' se definen las áreas de interés florístico y faunístico.
 - g) Los movimientos de tierra, voladuras y otras actuaciones que puedan perturbar la fauna o la flora, incluidas cuevas, tubos volcánicos y otras áreas de refugio de especies endémicas o de distribución restringida, en zonas de interés florístico o faunístico, o incluidas en las zonas A y Ba PORN.
3. Con carácter general se respetará la vegetación existente, especialmente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas. En particular se respetarán aquéllas que se encuentren bajo alguna categoría de protección o presenten interés de conservación desde el punto de vista paisajístico, teniendo especial relevancia la siguiente normativa o instrumentos de referencia:
- a) Ley 4/2010, del Catálogo de Especies Protegidas de Canarias; Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como las normas de protección para los hábitats de interés comunitario que se encuentren fuera de la Red Natura 2000.
 - b) 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.
 - c) Plan Forestal de Canarias.

- d) 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).
4. 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.
 5. La desaparición total o parcial de la masa forestal de un área protegida por causa de incendio, productos químicos o similares, impedirá la revisión de la calificación protectora del suelo establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo restituirse el medio a su estado originario.
 6. En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal se prohíben las plantaciones exóticas forestales de nueva creación en las zonas A y Ba PORN, así como en otras zonas sensibles y/o de protección por motivos de pendiente, erosionabilidad o protección de acuíferos, así como en todas las zonas incluidas en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 u otros ámbitos rústicos con interés ambiental.
 7. Los espacios libres públicos y las zonas ajardinadas de protección con vegetación protegida sólo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.
 8. Las actividades, usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten a especies protegidas o que presenten interés paisajístico, 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.
 9. Las actuaciones de ajardinamiento y revegetación se acometerán prioritariamente con especies autóctonas y específicas del piso bioclimático concreto donde se realicen las actuaciones o en su defecto las especies que tradicionalmente se han empleado en la Isla, y que no posean capacidad de asilvestramiento.
 10. La tala o trasplante de árboles de especies no productivas requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial. Deberá mantenerse la vegetación local, evitando eliminar ejemplares más allá de lo necesario y procurando en todo caso su trasplante y reutilización en ese ámbito o en otros cercanos.
 11. En caso de que la mejora de áreas degradadas comprenda labores de reforestación, y hasta la aprobación del Plan Territorial Especial Forestal, éstas cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 85 'Reforestación' de las presentes Normas de Ordenación Estructural.

12. En caso de que la mejora de áreas degradadas comprenda labores de reforestación, y hasta la aprobación del Plan Territorial Especial Forestal, éstas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 80 'Medidas de protección según Zonas PORN del PIOLP' de las presentes Normas de Ordenación Estructural.
13. De acuerdo con el artículo 48.5 de las Normas del PIOLP, para las masas forestales, arboladas o no, que incluyan fragmentos de hábitats de interés comunitario prioritario y/o con escasa representación insular, como por ejemplo agrupaciones de palmera canaria, dragos, sabinas, entre otros, en estos suelos no podrán realizarse aprovechamientos ni actuaciones en general que supongan una alteración o disminución de la potencialidad de regeneración futura de las comunidades botánicas de interés que albergan. Se autorizarán las actuaciones de control de plagas, repoblación o mejora, que deberán contar con la autorización expresa de la Administración competente.
14. Se favorecerá, la sustitución de las plantaciones exóticas situadas en zonas A, Ba y Bb2.1 PORN del PIOLP por pinar canario o monteverde, según proceda por el tipo de suelo o piso bioclimático en el que se encuentren.

Artículo 3. 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 edificaciones, construcciones e instalaciones a la pendiente existente. En caso contrario, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- a) Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
 - c) Ruptura de los muros de contención mediante la sucesión de los mismos de forma escalonada.
2. Respecto de los recursos edáficos y elementos bióticos (vegetación y fauna).

Respecto de la utilización del recurso edáfico, 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:

- a) Mejorar la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos, o análogos).
- b) Respetar las normas establecidas en la legislación sectorial respecto a la aplicación de fertilizantes a la tierra.
- c) Establecer medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abanalamientos, cavado de zanjas, terrazas o análogos) de conformidad con la legislación sectorial.
- d) Desarrollar prácticas de drenaje, con la finalidad de evitar el encharcamiento del suelo.
- e) Mantener y enriquecer el contenido en materia orgánica del suelo.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Respeto a los Planes de protección y conservación de la Fauna y Flora vigentes en el momento de acometer cualquier actuación.

3. Respecto al paisaje.

- a) Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio.
- b) Tratamiento especial en las áreas de borde, que aglutinen preferentemente los espacios libres y zonas verdes y reserva para paseos peatonales, etc., de forma que sirvan de elementos de transición. En general se desarrollarán medidas en el contacto con el Suelo Rústico determinando una adecuada adaptación paisajística.
- c) Adaptación a las formas del medio.
- d) Estructuras que provoquen el mínimo corte visual.

- e) Tratamientos superficiales de mimesis con el entorno mediante la utilización de materiales naturales (piedra, madera, etc), o mediante la interposición de pantallas vegetales que oculten elementos no integrados paisajísticamente.
- f) Aplicación, en su caso como normativa de aplicación directa, de las determinaciones establecidas en el capítulo IV del Título IV y en el capítulo II del Título VI de las Directrices de Ordenación General de Canarias y en el artículo 77 de las Normas del Plan Insular; recogándose en los artículos pertinentes de estas Normas y en las propias determinaciones de ordenación urbanísticas del presente PGO, el cumplimiento de lo dispuesto en las citadas Directrices y Normas de rango superior.
- g) Para la adecuada inserción paisajística de las infraestructuras lineales previstas en este PGO y sin perjuicio de la aplicación de otras medidas definidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje, los proyectos para la modificación o la creación de nuevas infraestructuras lineales deben atender a los siguientes criterios:
 - 1) Estudios de inserción paisajística, especificando las medidas tomadas para la integración de la infraestructura en el paisaje. Justificarán las medidas tendentes a evitar efectos barrera y establecer elementos de conexión paisajística. Dichas medidas incluirán precauciones tomadas durante las obras, así como la garantía de reposición del paisaje afectado en el transcurso de la misma.
 - 2) Los proyectos de modificación o sustitución de infraestructuras incorporarán en sus presupuestos la restitución paisajística incluyendo la retirada de los elementos sustituidos y los tramos afectados por la antigua infraestructura.
 - 3) Los proyectos de infraestructuras deben incorporar las medidas de protección o de adecuación paisajística relativos, como mínimo, al suelo directamente afectado y a las correspondientes franjas de protección. El tratamiento de dichos espacios ha de garantizar la adecuada transición paisajística.
- h) Para la adecuada inserción paisajística de los elementos puntuales de infraestructuras y servicios previstas en este PGO y además de la aplicación de las medidas de preservación física y ambiental, las actuaciones de elementos de infraestructura tales como balsas, antenas u otros elementos de inserción puntual, deberán incluir en los proyectos y en la evaluación de los costes de los mismos, medidas concretas de inserción paisajística acordes con el territorio en el

que se ubican. Sin perjuicio de la aplicación de otras medidas definidas por el planeamiento territorial o urbanístico, deberán atender a:

- 1) Estudio de los cambios topográficos generados por la implantación y del entorno afectado, tanto por la propia infraestructura como por los elementos complementarios, tales como accesos o construcciones complementarias. El proyecto incluirá un plano de topografía modificada con indicación de las soluciones de restitución topográfica empleadas y la justificación de la solución en relación a la topografía original.
- 2) El estudio de los posibles impactos visuales generados por el elemento de infraestructura, particularmente en los casos que, por su implantación en puntos altos o de mayor visibilidad, se convierta en un elemento singular de un determinado paisaje. El estudio incorporará las condiciones de integración paisajística del propio elemento.
- 3) Medidas de ordenación del entorno, cuyo objetivo es complementar el nuevo paisaje creado por el elemento de infraestructura o la ocultación del mismo. Siempre que sea posible, el entorno se integrará al paisaje agrícola o natural en que se inserte, utilizando vegetación autóctona y típica del lugar en los casos en que se pretenda la ocultación. Se considerará entorno, en lo que se refiere a la obligatoriedad de integración paisajística, todo el suelo afectado por la obra o el movimiento de tierras, así como por las transformaciones generadas en los caminos de acceso.

Artículo 4. 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:
 - a) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento, y se atenderá especialmente lo dispuesto en la Directriz 112 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.
 - b) El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación se ejecutará con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
 - c) En las aceras, cuando sea posible, se establecerán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

- d) Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo deberá prever los riegos de ayuda inicial, así como el mantenimiento en buen estado del mismo.
- e) No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano, especies vegetales o animales protegidas o de valor etnográfico o arquitectónico a nivel de patrimonio histórico. Si fuera obligada la búsqueda de un nuevo emplazamiento, ésta deberá garantizar la conservación y mantenimiento en su estado original y en su caso su mejora.

2. Periferias urbanas.

- a) Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior.
- b) Los proyectos que incidan sobre los suelos de las periferias urbanas, los espacios residuales vacíos y los suelos rústicos de protección territorial de áreas libres deberán contener las determinaciones precisas sobre su mantenimiento en cultivo o su revegetación, así como su adecuación ambiental y asegurar las debidas condiciones de limpieza. En defecto de proyectos específicos sobre tales suelos, el promotor de las urbanizaciones de los terrenos colindantes, conjuntamente con la Administración municipal, asumirá tales deberes.

3. Paisaje urbano.

Los instrumentos de desarrollo de ordenación del suelo urbano y urbanizable deberán incluir las siguientes determinaciones:

- a) Criterios paisajísticos para los límites entre el suelo objeto de ordenación y los colindantes.
- b) Criterios para la delimitación de áreas urbanas que generan un especial impacto paisajístico o ambiental, fijando las condiciones ambientales y funcionales para su reinserción paisajística.
- c) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.

Artículo 5. Condiciones ambientales para la urbanización

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un potencial mayor impacto visual deben 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 urbanización se adaptará al máximo a las condiciones del relieve, limitando los movimientos de tierra y la generación de taludes de desmote y terraplén que deberán ser ocultados mediante el revestimiento de piedra y empleo de vegetación.
3. Localización preferente de áreas verdes y espacios libres en zonas en las que existen suelo a proteger por presentar valores edáficos, vegetales, cauces, etc. o en lugares que contribuyan a la mayor integración paisajística.
4. Retirada de los suelos, evitando pérdida de valores agrológicos, y reutilización de los mismos.
5. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierra éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera.
6. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas, se tomarán las medidas oportunas para evitar los procesos erosivos, como la revegetación.
7. Disminución de las pendientes y longitud de los taludes originados como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
8. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas durante el tiempo que duren las obras. 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.
9. Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria en la que 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.
10. Será de aplicación el artículo 111 de las Normas del Plan Insular de Ordenación, sobre integración ambiental de los planes y proyectos viarios.

11. El planeamiento de desarrollo que ordene suelo para actividades productivas analizará las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica, interviniendo con los instrumentos que le son propios para evitar que dichas concentraciones contribuyan a elevar los valores de inmisión por encima de lo establecido, todo ello de conformidad con el artículo 40.8 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 6. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones

En cualquier caso, todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos correspondientes de las Normas de aplicación directa del Plan Insular y en las Directrices de Ordenación General de Canarias, en especial las medidas previstas en el capítulo II del Título VI de éstas, y además se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores, incluso las cubiertas, totalmente terminados.
- b) Las edificaciones y construcciones adosadas y entre medianeras presentarán enfoscado y pintado el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- c) Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del “cableado” sistemático de fachadas, en aquellas edificaciones incluidas en el Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos del presente PGO, o que puedan afectar a la seguridad pública, autorizándose los despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Allí donde sea posible se propone como solución alternativa la canalización subterránea.
- d) Todo aprovechamiento y uso del suelo llevará aparejada la retirada de escombros, residuos orgánicos o inorgánicos, inertes o no, incluso los preexistentes como si los mismos se generaran como consecuencia de la materialización del citado aprovechamiento y uso.
- e) Cuando el uso se pretenda implantar, independientemente de la clase y categoría de suelo, deberán justificarse las medidas específicas de protección del paisaje y de integración en el medio ambiente, y el cumplimiento de las disposiciones incluidas en los artículos 81.1 y 82 (NAD) de las normas del Plan Insular sobre la inserción paisajística que correspondan según la actuación de que se trate.

Artículo 7. Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico

1. Las áreas de interés arqueológico y paleontológico, definidas y localizadas por el Plan Insular como de interés arqueológico, y así consideradas en este PGO, tendrán la consideración de

ámbitos de aplicación de las medidas cautelares y preventivas establecidas en las Normas de aplicación directa del propio Plan Insular y por la legislación de patrimonio histórico.

2. En caso de acometerse cualquier tipo de actuación en zonas delimitadas como yacimientos arqueológicos en este PGO, se deberá comunicar el comienzo de las mismas, día y hora, a la Sección de Patrimonio Histórico y Arqueológico del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, para poder contar con su presencia durante el desarrollo de las citadas obras.
3. Las obras se suspenderán de inmediato en el caso de aparición de restos arqueológicos (fragmentos de cerámica y piezas líticas) en su posición originaria o capas de cenizas y carbones, fácilmente distinguible por el color grisáceo de la tierra. Esta suspensión cautelar se llevará a cabo hasta tanto se verifique el interés del hallazgo, y se establezcan las correspondientes medidas de protección y conservación, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
4. Conforme al artículo 74.5 de las Normas del PIOLP, cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como su entorno inmediato, debe contar con un informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

CAPÍTULO II. ÁMBITOS AMBIENTALES

Artículo 1. Definición y Tipos de Ámbitos

El PGO recoge como Ámbitos Ambientales aquellas zonas o espacios declarados o establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico o por el Plan Insular, a los efectos de definir la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto concreto, de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y demás legislación aplicable, en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en los mismos.

Según recoge el PIOLP en el artículo 156.3 tienen la consideración de ámbitos de protección ambiental todos aquellos incluidos en las zonas de Ordenación Territorial A y Ba, y aquellos incluidos en Bb1 a los que se reconoce la presencia de una actividad económica pero que están integrados en Conectores o incluidos en la Red Natura 2000.

Los ámbitos de protección ambiental recogidos en este PGO se corresponden con las zonas y subzonas PORN determinadas en los planos correspondientes del Plan Insular de Ordenación, una vez realizados los ajustes y las delimitaciones pertinentes en aplicación de los criterios y disposiciones recogidas en los artículos 21 a 26 de las Normas del propio Plan Insular. Los ámbitos y áreas resultantes se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación.

Artículo 2. Red Natura 2000 (Zonas de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA))

1. De conformidad con la Directiva 92/43/CEE aplicable en la materia, 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 dispuestos en las normas y directivas aplicables en cada caso. En todo caso, se atenderá a lo siguiente:
 - a) 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.
 - b) A la vista de la evaluación de las repercusiones en el lugar, el órgano competente manifestará 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.
 - c) 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 económica, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Red Natura 2000 quede protegida.
2. Los proyectos que se desarrollen dentro de espacios incluidos en la Red Natura 2000 serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental según lo recogido en el artículo 7 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Serán de aplicación para los ámbitos de Red Natura 2000 las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, así como las recogidas en los Planes de Gestión aprobados, 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.

4. En concreto, se delimitan los siguientes ámbitos:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN		LEGISLACIÓN
Zonas de Especial Conservación	Los Sables	153_LP (ES 7020064)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

(ZEC)	Pinar de Garafía	154_LP (ES 7020008)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Guelguén	156_LP (ES 7020009)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Costa de Hiscaguán	164_LP (ES 7020015)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Tablado	167_LP (ES 7020029)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Barlovento, Garafía, El paso y Tijarafe	168_LP (ES 7020084)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Monteverde de Don Pedro - Juan Adalid	148_LP (ES 7020090)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Monteverde de Gallegos - Franceses	141_LP (ES 7020091)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias
	Costa de Garafía	151_LP (ES 7020124)	Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran ZEC integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias

ÁMBITO	DENOMINACIÓN		LEGISLACIÓN
Zonas de Especial conservación para las Aves (ZEPA)	Cumbres y acantilados del Norte de la Palma	ES0000114	Según lo establecido en la ZEPA - Directiva 79/409/CEE

Artículo 3. Espacios Naturales Protegidos (ENP)

1. La ordenación de los Espacios Naturales Protegidos como ámbitos ambientales se contiene en sus respectivos instrumentos de ordenación, debiéndose estar a lo dispuesto en el régimen de aplicación de los mismos, así como al régimen transitorio derivado de los apartados 1 y 2 del artículo 155 del Plan Insular.
2. Hasta la definitiva adaptación de los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos al PIOLP, se estará a lo dispuesto a las siguientes disposiciones transitorias:

- a) Siempre que no suponga contradicción con las condiciones específicas de las correspondientes zonas, se admitirán actuaciones cuya finalidad responda a:
- Garantizar la conservación de los hábitats, la estructura de los ecosistemas, la flora, la fauna y el paisaje.
 - Proteger el patrimonio cultural asociado a cada Espacio Natural Protegido, especialmente en lo que se refiere al patrimonio etnográfico y arqueológico.
 - Recuperar áreas degradadas por causas naturales o humanas, incluyendo labores de reforestación con especies autóctonas y medidas específicas para evitar la erosión del suelo.
 - Restablecer las condiciones paisajísticas con recuperación de paisajes originales.
 - Promoción de la investigación científica.
 - Promoción de usos científicos, educativos, recreativos sin perjuicio de la conservación.
 - Actuaciones relacionadas con el mantenimiento de las pistas, caminos de acceso o senderos existentes, cuyo objetivo sea fomentar el acceso y el conocimiento del Espacio Natural Protegido de modo compatible con su conservación.
3. Se considerarán prohibidos aquellos usos que supongan un peligro presente y futuro, directo o indirecto, para el Espacio Natural Protegido o cualquiera de sus elementos de flora o fauna, o características geomorfológicas o paisajísticas, que se puedan considerar incompatibles con las finalidades de protección del Espacio Natural. Igualmente, se considerarán prohibidos todos los usos no específicamente admitidos en la correspondiente zona PORN del PIOLP.
4. En el municipio de Garafía se delimitan los siguientes ámbitos ambientales de Espacios Naturales Protegidos:

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	PLANES Y NORMAS
Reserva Natural Integral del Pinar de Garafía (P-1)	Plan Director (PD)
Reserva Natural Especial de Guelguén (P-2)	Plan Director (PD)
Monumento Natural de la Costa de Iscaguán (P-8)	Normas de Conservación (NC)

5. Los ámbitos delimitados como zona A2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural' PORN por el PIOLP, incluyen en el municipio de Garafía, el espacio forestal que conecta la Reserva Natural Especial de Guelguén (P-2) con la Reserva Natural Integral del Pinar de Garafía (P-1), parte del Paisaje Protegido de El Tablado (P-13) y la franja de cumbres que une la Reserva Natural Integral del Pinar de Garafía (P-1) y el Parque Nacional de La Caldera de Taburiente (P-0).
6. Los ámbitos declarados LIC-ZEC y ZEPA en zona A2.3 'Red Natura 2000 en entorno natural' PORN por el PIOLP, incluye en el municipio de Garafía, el Monumento Natural de la Costa de Hiscaguán (P-8).
7. Los ámbitos delimitados como zona Bb1.1 'Conectores ecológicos con actividad tradicional' PORN por el PIOLP, incluye en el municipio de Garafía, parte del Paisaje Protegido de El Tablado (P-13) donde la presencia de actividades tradicionales e incluso asentamientos no impide la función conectora entre las dos partes de la Reserva Natural Especial de Guelguén (P-2).

Artículo 4. Consideraciones generales ambientales

1. Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Título 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.
2. Cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.
3. 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.

TÍTULO 5. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 1. Usos principales del suelo Urbano

1. El suelo urbano se califica en función del uso principal a que se destina, distinguiendo fundamentalmente el uso residencial, que aparece determinado en el plano de la ordenación estructural 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 o parcelas, 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 Tercero ‘Condiciones generales de los Usos’ de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, y en su caso en la ficha correspondiente del Fichero de ámbitos urbanísticos.

Artículo 2. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC)

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado o de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, todos los derechos establecidos en el artículo 73 del TR Lotc y Enc y en lo que resulte aplicable del Texto refundido de la Ley de suelo estatal.
2. La clasificación de un suelo como Urbano Consolidado y suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por la presente Normativa, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en los artículos 187.2 y 188 a 190, en relación con el 207.1, del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
3. Los derechos a los que se hace referencia en este artículo se podrán materializar de manera inmediata en los ámbitos de ordenación directa, de conformidad a lo dispuesto en la presente Normativa, sin perjuicio de la realización y presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación y/o Urbanización que en su caso corresponda, y de lo expresado en el apartado anterior respecto a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado reguladas en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
4. 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, y las restantes condiciones expresadas en el artículo 207.2 y 3 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

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 dé 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.

5. De conformidad con el artículo 145 del TR Lotc y Enc, cuando no esté prevista en el presente PGO, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación al ser considerado como Suelo Urbano Consolidado, la actividad de ejecución de actuaciones urbanísticas en el municipio tendrán la consideración de las actuaciones reguladas en el capítulo I del Título VI del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y se realizará mediante las figuras y procedimientos contemplados en los artículos que resulten de aplicación según se trate de adaptar las parcelas a la ordenación o de que los terrenos adquieran la condición de solar para habilitar la ejecución en ellos de la edificación prevista en este PGO, todo ello de acuerdo con la legislación aplicable en cada supuesto.
6. La ejecución del suelo Urbano Consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.3 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. En todo caso, se atenderá lo dispuesto para tales actuaciones en la legislación estatal aplicable y, en concreto, en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 3. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

1. Los propietarios del suelo Urbano No Consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos en el artículo 72 del TR Lotc y Enc y en lo que resulte aplicable del Texto refundido de la Ley de suelo estatal y de la modificación del mismo operada a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. La categorización de un suelo como Urbano No Consolidado no habilita de manera inmediata a la materialización de los derechos de aprovechamiento establecido por la ordenación directa y pormenorizada de la presente Normativa.

3. El desarrollo de la actividad de ejecución se realizará mediante Unidades de Actuación delimitadas por este PGO, que sirven de soporte al instrumento de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Actuación de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
4. Aprobado el citado instrumento y el pertinente proyecto de urbanización, se podrá iniciar la ejecución material de la ordenación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 72.4 del TR Lotc y Enc y en el artículo 208 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

TÍTULO 6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 1. Usos del suelo urbanizable

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el Título Segundo 'Clasificación, Categorización del Suelo y Ámbitos Urbanísticos' de las presentes Normas, en este PGO se clasifica suelo urbanizable de uso principal de Actividades Económicas en la categoría de Productivo, Logístico y de Almacenamiento.
2. Independientemente de los usos establecidos como principales en cada una de las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable del "Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión", los usos principales, compatibles complementarios y compatibles autorizables serán los que se establezcan expresamente para cada una de las parcelas o de acuerdo a las tipologías edificatorias que le asigne la ordenación pormenorizada, remitida o incorporada, según el régimen de usos que se determina en cada caso.

Artículo 2. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

1. De conformidad con el artículo 70 del TR Lotc-Lenac, y sin perjuicio de las disposiciones del Texto refundido de la Ley de suelo estatal que resulten aplicables, 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 Lotc-Lenac, tendrán derecho a realizar el desarrollo de la actividad de gestión y ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y mediante la actuación de urbanización previstas según las condiciones determinadas en el planeamiento. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 100 y siguientes del TR Lotc-Lenac y a lo dispuesto en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en lo que resulte aplicable.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado se determinan las instrucciones para la redacción de los respectivos Planes Parciales, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada, así como el aprovechamiento urbanístico medio.

3. El derecho a edificar en los sectores de suelo urbanizable no podrá ser ejercitado hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondientes, y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
4. Antes de que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras que correspondan a Sistemas Generales, y las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 del TR Lotc-Lenac.
5. No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentra los terrenos, debiendo practicarse en cualquier caso de acuerdo al sistema de ejecución que se determine y según la regulación aplicable contenida en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

TÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 1. Definición de usos

1. Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en el suelo, natural o transformado, y que este Plan General de Ordenación regula como criterio de ordenación funcional y ambiental en las distintas clases y categorías de suelo y zonas OT.
2. Los usos vienen delimitados por las definiciones incluidas en estas Normas. Los usos que no se contemplen específicamente en estas Normas se asimilarán a los definidos, vendrán delimitados por su propia definición, y en su caso, por la normativa sectorial que les sea aplicable.
3. Las definiciones de usos contenidas en las presentes Normas son, en todo caso, complementarias o aclaratorias de las definiciones detalladas que recoge el artículo 276 de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma a las que se adapta el presente PGO.

Artículo 2. Clasificación de los usos

A efectos de la aplicación de las condiciones de los usos reguladas en estas Normas, y de conformidad con lo expresado en el Título XII de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma, se clasifican los usos de la siguiente manera:

A. Por su idoneidad o implantación en relación con la ordenación, se distinguen los siguientes usos:

1. **Usos Principales:** Se entiende por usos principales aquellos que caracterizan, o han de caracterizar, cada categoría/zona OT delimitada por el PGO, y que éste establece como prioritarios respecto a otros que se puedan establecer.
2. **Usos Compatibles:** Se entiende por usos compatibles aquellos que se admiten en cada categoría/zona OT delimitada por el PGO por no ser contradictorios con los principales. Son dos tipos de usos compatibles:
 - a) **Usos compatibles complementarios:** Se trata de usos compatibles cuya introducción o mantenimiento se deben fomentar en tanto contribuyen a preservar y desarrollar los valores y recursos presentes en cada categoría/zona OT delimitada por el PGO y cuya presencia favorece el desarrollo de los usos principales.
 - b) **Usos compatibles autorizables:** Se trata de usos compatibles sin repercusión especial en la categoría/zona OT delimitada por el PGO. Entre ellos se distinguen:
 - 1) **Usos admitidos para su implantación “ex novo”**, en las condiciones que se regulan para cada uno de ellos por el presente PGO.
 - 2) **Usos admitidos para mantenimiento**, en las condiciones que se regulan para cada uno de ellos por el presente PGO.
3. **Usos Prohibidos:** Se entiende por uso prohibido aquel que se impide explícitamente en una categoría/zona OT delimitada por el PGO por ser incompatible con los objetivos generales establecidos. A efectos de aplicación de estas Normas se entenderán como prohibidos aquellos usos que no aparezcan citados como principales o compatibles.

B. Clasificación y categoría de los usos por su función:

1. Esta clasificación se corresponde con la función intrínseca de las actividades comprendidas en los usos, determinante fundamentalmente del destino urbanístico de los suelos o edificaciones en los que se implanten. Se clasifican en:
 - a) Usos Ambientales

- b) Usos de Esparcimiento
- c) Usos de Equipamientos
- d) Usos de Infraestructuras
- e) Usos Primarios no extractivos
- f) Usos Primarios extractivos o minero-extractivos
- g) Usos de actividades económicas
- h) Usos Turísticos
- i) Usos Residenciales

2. A su vez estos usos se dividen en las siguientes categorías:

Usos	Categorías
a) Usos Ambientales	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación ambiental • Científicos • Educación ambiental
b) Usos de Esparcimiento	<ul style="list-style-type: none"> • Esparcimiento en espacios no adaptados
	<ul style="list-style-type: none"> • Esparcimiento en espacios adaptados • Tipo I • Tipo II • Tipo III

Usos	Categorías
c) Usos de Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> • Docentes • Sanitario-Asistenciales • Socioculturales • Deportivos • Parques, espacios libres y áreas recreativas • Servicios y protección • Religiosos • Otros Servicios públicos
d) Usos de Infraestructuras	<ul style="list-style-type: none"> • Aeroportuaria • Viaria • De transporte • Energética • De Telecomunicaciones • Hidrológica • Gestión de Residuos

e) Usos Primarios no extractivos	• Forestal	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento forestal • Recolección de Pinocha, leña, horquetas, varas y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares • Aprovechamiento apícola, consistente en colocación de colmenares para la producción de miel.
	• Agrícolas	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola tradicional • Agrícola intensivo
	• Ganaderos	<ul style="list-style-type: none"> • Ganadero-pastoreo • Ganadero estabulado, explotación familiar • Ganadero estabulado complementario • Ganadero estabulado profesional • Ganadero estabulado industrial
	• Cinegéticos • Apícolas	
f) Usos primarios extractivos o minero-extractivos		
g) Usos de Actividades Económicas	• Productivo, Logístico y de Almacenamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría I • Categoría II • Categoría III
	• Terciarios	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio minorista • Hostelería • Oficinas
i) Usos Turísticos		
j) Usos Residenciales	• Residencial Unifamiliar	
	• Residencial Colectivo	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas unifamiliares agrupadas • Vivienda plurifamiliar • Vivienda de protección pública • Residencia

Artículo 3. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos en una misma categoría de suelo rústico, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente Título.

TÍTULO 8. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Régimen Jurídico del Suelo Rústico

1. En el Suelo Rústico será de aplicación lo dispuesto en el Título II del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; en el Capítulo II del Título I de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales y en las Normas de Aplicación Directa contenidas en el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), en especial los títulos VII y VIII de su Normativa.
2. Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán, en todo caso ajustarse a las determinaciones del TR Lotc y Enc, a las de la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y a las de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, así como a lo establecido en el presente PGO y en lo que resulte aplicable de los instrumentos de ordenación insular, territorial y sectorial.
3. Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:
 - a) Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico por Ley y asumidos por el presente PGO, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el agrícola, ganadero e hidrológico.
 - 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 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 dónde se pretendan implantar.

Los usos permitidos requerirán expresamente la ultimación, por medio de Proyecto de Actuación Territorial o de Calificación Territorial, de un proyecto de edificación y uso del suelo, de conformidad con los artículos 62 bis y 63 del TR Lotc y Enc, así como la regulación establecida en el artículo 7.4 de La Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

- 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, turísticos, recreativos, etc., establecidos en el Artículo 67 del TR Lotc y Enc; y la reconstrucción de edificios, en situación de fuera de ordenación, que resulten afectados por una obra pública, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales. En cualquier caso, será posible siempre que dicha implantación no estuviera específicamente prohibida. Las actuaciones citadas requerirán expresamente Proyecto de Actuación Territorial, con la excepción establecida en el artículo 63.6 del TR Lotc y Enc para los suelos de protección económica y de poblamiento rural, por las que se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.

Sin embargo, de conformidad con el TR Lotc y Enc, y siempre que esté previsto en el presente PGO y en la categoría de suelo rústico dónde se pretenda implantar, sólo requerirán Calificación Territorial los usos siguientes:

- 1) Instalaciones para el uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuere preciso.
- 2) Establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, en las condiciones reguladas en la legislación aplicable.
- 3) Instalaciones de deporte al aire libre y acampada, con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad o sin ellas.
- 4) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.
- 5) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 6) Establecimientos de Turismo Rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, en los supuestos y dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial y el planeamiento territorial correspondiente (PTET La Palma) y la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y por la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio.

4. Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, las solicitudes de obtención de Calificación Territorial y la correspondiente licencia de obras en suelo rústico deberán aportar la siguiente documentación justificativa del cumplimiento de las medidas de integración paisajística establecidas en el Capítulo I 'Determinaciones Generales' del Título Octavo 'Régimen Jurídico del Suelo Rústico', de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del presente PGO:
 - a) Recopilación de imágenes de la edificación desde un conjunto de puntos representativos de su percepción en el territorio que permitan evaluar el impacto visual, derivado de su emplazamiento y volumetría, en el paisaje.
 - b) Justificación de su emplazamiento en la finca e integración en el conjunto edificado.
 - c) Propuestas de tratamiento de fachadas y cubiertas.
 - d) Medidas complementarias de integración: vegetación y arbolado, entre otras.
 - e) Memoria explicativa y justificativa de la integración paisajística propuesta.
5. Con carácter general, y para toda clase 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 el Plan Insular de Ordenación, en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

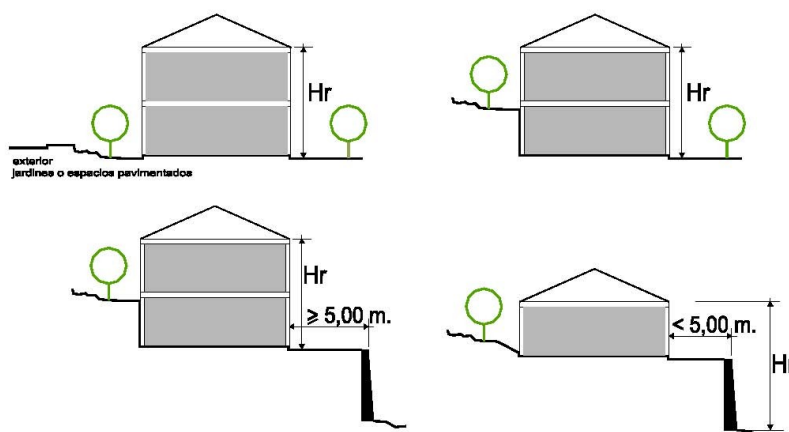
Artículo 2. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación

1. De conformidad con el artículo 65 del TR Lotc y Enc, 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 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 abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
 - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas 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 se admitan 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.
2. De conformidad con el artículo 183 de las normas del PIOLP, en los suelos clasificados como suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), coincidentes con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, serán de aplicación los siguientes apartados:
- a) Segregación de fincas agrícolas: En la medida de lo posible se evitará la segregación de fincas. Se prohíben específicamente segregaciones que supongan la creación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida por el Gobierno de Canarias (1 hectárea), atendiendo a las excepciones contempladas en la legislación vigente.
 - b) Se admite la implantación de instalaciones y edificaciones complementarias a la actividad agrícola, que deberán guardar proporción con su extensión y características quedando vinculadas a la explotación.
 - c) Se considera compatible la instalación de bodegas donde existan explotaciones vitivinícolas, en las mismas condiciones indicadas en el apartado anterior.
3. También serán determinaciones de directa aplicación en suelo rústico las disposiciones de las Normas del Plan Insular de Ordenación determinadas en dicho instrumento como Normas de Aplicación Directa.

Artículo 3. Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico

1. En general, la altura de las edificaciones en suelo rústico se determinará sea cual sea el uso a implantar según los siguientes criterios de medición:
 - a) Se medirá en la mitad de cada fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta. En ningún caso existirán fachadas (principales, opuestas o laterales) con altura mayor de dos plantas.
 - b) Todas las fachadas de la edificación cumplirán la altura máxima permitida, de conformidad con los siguientes esquemas:



2. El PGO establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, salvo determinación más concreta establecida en la presente Normativa para cada una de las categorías de suelo rústico:
 - a) 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 este PGO 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 N° 23, de 23 de febrero).
 - b) 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, éstas deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad

agraria, necesarias para las explotaciones de tales características, y guardar proporción con su extensión, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven.

- c) Tener el carácter de aisladas.
 - d) Con carácter general deberán respetar un retranqueo de cinco (5) metros a borde de caminos rurales, y de cinco (5) metros a linderos. En caso de existir dos posibilidades de retranqueo se optará por la más restrictiva. Esta determinación no será de aplicación en el suelo rústico de poblamiento rural, que se regirá por las que se establezcan en la tipología edificatoria y para aquellas construcciones e instalaciones de uso primario en Suelo Rústico que dispongan de otra determinación, según se especifica en el artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
 - e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).
 - f) Además de los usos y actividades prohibidos, no podrán realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.
 - g) El perfil de las edificaciones, construcciones e instalaciones no superarán, en general, el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.
3. En los establecimientos turísticos alojativos en suelo rústico le se serán de aplicación las determinaciones recogidas en la Norma 18.1 y 18.2 del PTEOTLP.
4. Se prohíbe cualquier tipo de construcción en el borde exterior de los viales que dan a ladera, debiéndose dejar este borde abierto y sin edificación, así como en líneas de horizonte, perfiles destacados del terreno, lomas, y cualquier otra configuración topográfica en la que la inserción de una edificación suponga un obstáculo para la contemplación del entorno rústico.

Artículo 4. Condiciones de movimientos de tierras, construcción de bancales y muros de contención

- 1. Aquellas actuaciones de preparación o mejora de terrenos en suelo rústico, en los que los usos que se pretendan implantar, justificadamente comporten movimientos de tierra y construcción de bancales y muros de contención atenderán a las siguientes condiciones:
 - a) Movimientos de tierras

Se entiende por movimiento de tierras al conjunto de actuaciones a realizar en un terreno para la ejecución de una actividad. Dicho conjunto de actuaciones puede realizarse de forma manual o mecánica.

Se entienden como actuaciones inherentes al movimiento de tierras: desbroces, desmontes, sorribas, roturaciones, vaciados, excavaciones en zanjas y pozos, entibaciones, abancalamientos, rellenos de tierras, explanaciones, terraplenados, etc., y se empleará cada una de ellas en función del uso o actividad que se quiera implantar, que conlleve una transformación del terreno.

1) Condiciones generales

- i. Sorriba: Para el relleno de tierras, la tierra vegetal de aporte no podrá superar una potencia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.). Estas tierras serán tomadas exclusivamente de aquellas canteras debidamente autorizadas, debiendo justificarse en el proyecto la procedencia del recurso tierra empleado.
- ii. Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m³, 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 erosión del suelo.
- iii. Los movimientos de tierra comportarán la obligación, en caso de ser necesario, de realizar vertidos en el lugar expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

2) Condiciones específicas según la categoría de suelo y la zona OT afectada y definidas en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas.

a) En Suelo Rústico de Protección Natural (RPN):

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Bb1.1 y Bb1.2: la admisión del "mantenimiento de la agricultura tradicional existente" implica el mantenimiento de los cultivos existentes y conlleva la prohibición de la ejecución

de movimientos de tierras de los descritos en el presente artículo.

En concordancia con los artículos 157.4, 199.2 y 202.3 de las Normas del PIOLP, se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual y la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

- Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y solo se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrológicos, sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

- No se admite en esta categoría de suelo rústico, sea cual sea la zona OT, las nuevas construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

b) En Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP):

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Ba2.1: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y conlleva la prohibición de la ejecución de movimientos de tierras de los descritos en el presente artículo.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

- Bb1.1 y Bb1.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y conlleva la prohibición de la ejecución de movimientos de tierras de los descritos en el presente artículo.

En concordancia con los artículos 157.4, 199.2 y 202.3 de las Normas del PIOLP, se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual, la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

- En las zonas Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.2, no se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.
- Bb2.1: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de las tierras de cultivo existentes y se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento y/o recuperación, por lo que en relación a los movimientos de tierras se admite el desbroce de los campos de cultivo y la sorriba. No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

- Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de las tierras de cultivo existentes y se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento y/o recuperación, por lo que en relación a los movimientos de tierras se admite el desbroce de los campos de cultivo y la sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

En cuanto a las edificaciones admitidas, vinculadas con la agricultura tradicional, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 61 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales' de las presentes Normas, y solo cuando existiera el cultivo de viña, como mínimo en una superficie de 1.000 m² en explotación efectiva, a la entrada en vigor de este PGO, y no por nueva implantación de dicho cultivo. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la agricultura estarán prohibidas tanto para su nueva ejecución como para su ampliación.

- Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 la admisión del "mantenimiento de la agricultura intensiva existente" implica el mantenimiento de los cultivos existentes y solo se permite, vinculado a dicho uso agrícola intensivo, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrológicos, sorriba. No se admiten las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

c) En Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC):

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Ba2.1: la admisión del "mantenimiento de la agricultura tradicional existente" implica el mantenimiento de los cultivos existentes y conlleva la prohibición de la ejecución de movimientos de tierras de los descritos en el presente artículo.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

- Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y solo se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrológicos, sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

En cuanto a las edificaciones admitidas, vinculadas con la agricultura tradicional, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 61 ‘Condiciones específicas para las bodegas artesanales’ de las presentes Normas, y solo cuando existiera el cultivo de viña, como mínimo en una superficie de 1.000 m² en explotación efectiva, a la entrada en vigor de este PGO, y no por nueva implantación de dicho cultivo. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la agricultura estarán prohibidas tanto para su nueva ejecución como para su ampliación.

- Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura intensiva existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y solo se permite, vinculado a dicho uso agrícola intensivo, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrológicos, sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación

d) En Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA):

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Bb1.1 y Bb1.2: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” implica el mantenimiento de los cultivos existentes y conlleva la prohibición de la ejecución de movimientos de tierras de los descritos en el presente artículo.

En concordancia con los artículos 157.4, 199.2 y 202.3 de las Normas del PIOLP, se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual y se conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

- Bb1.4: la admisión del “mantenimiento de la agricultura intensiva existente” implica el mantenimiento de las tierras de cultivo existentes y se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento y/o recuperación, por lo que en relación a los movimientos de tierras se admite el desbroce de los campos de cultivo y la sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

En cuanto a las edificaciones admitidas, vinculadas con la agricultura tradicional, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 61 ‘Condiciones específicas para las bodegas artesanales’ de las presentes Normas, y solo cuando existiera el cultivo de viña, como mínimo en una superficie de 1.000 m² en explotación efectiva, a la entrada en vigor de este PGO, y no por nueva implantación de dicho cultivo. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la agricultura estarán prohibidas tanto para su nueva ejecución como para su ampliación.

- Bb1.4: la admisión de la “agricultura tradicional ex novo” implica la admisión de crear nuevos campos de cultivo, permitiéndose en relación a los movimientos de tierras: el desbroce, la sorriba, desmontes y terraplenes para crear bancales, la reposición de muros y taludes de contención, descritas en los apartados b) y c) siguientes.

En cuanto a las edificaciones admitidas, vinculadas con la agricultura tradicional, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 61 ‘Condiciones específicas para las bodegas artesanales’ de las presentes Normas. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la agricultura estarán prohibidas tanto para su nueva ejecución como para su ampliación.

- Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión de la “agricultura tradicional ex novo” como la “agricultura intensiva” implica la admisión de crear nuevos campos de cultivo, permitiéndose en relación a los movimientos de tierras: el desbroce, la sorriba, desmontes y terraplenes para crear bancales, la reposición de muros y taludes de contención, descritas en los apartados b) y c) siguientes.

Se admiten las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola conforme se establece en el Capítulo V ‘Usos Primarios’ del Título Noveno ‘Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico’ de las presentes Normas.

e) En Suelo Rústico de Protección Forestal (RPF):

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Bb2.1: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente” y la admisión del “mantenimiento de la agricultura intensiva existente” implica el mantenimiento de las tierras de cultivo existentes y se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional o intensivo, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrológicos, sorriba.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

f) En Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA):

En esta categoría de suelo rústico coincidente con zonas OT:

- Bb1.2 y D2.1: la admisión del “mantenimiento de la agricultura tradicional existente”, implica el mantenimiento de las tierras de cultivo existentes y se permite, vinculado a dicho uso agrícola tradicional, las relacionadas con su mantenimiento, por lo que en relación a los movimientos de tierras solo se admitirá la reposición de la tierra vegetal, por motivos agrologicos, sorriba. No se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.

En los muros de contención de los bancales existentes, se permiten las obras de reposición de los mismos conservando las características preexistentes.

Para la zona Bb1.2 y en concordancia con los artículos 157.4, 199.2 y 202.3 de las Normas del PIOLP, se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual y se conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

- Bb1.4, Bb2,1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2: la admisión de la “agricultura tradicional ex novo” como la “agricultura intensiva” implica la admisión de crear nuevos campos de cultivo, permitiéndose en relación a los movimientos de tierras: el desbroce, la sorriba, desmontes y terraplenes para crear bancales, la reposición de muros y taludes de contención, descritas en los apartados b) y c) siguientes.
- En la zona Bb1.4 en cuanto a las edificaciones admitidas, vinculadas con la agricultura tradicional, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 61 'Condiciones específicas para las

bodegas artesanales' de las presentes Normas. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la agricultura estarán prohibidas tanto para su nueva ejecución como para su ampliación.

- En la zona Bb2.1 no se admite las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola, ni su ampliación.
- En las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 se admiten las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones asociadas al uso agrícola conforme se establece en el Capítulo V 'Usos Primarios' del Título Noveno 'Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas.

b) Construcción de bancales para usos agropecuarios

- 1) La construcción de bancales se realizará con taludes y/o muros de contención en las condiciones que para ello se establecen en el punto c) siguiente.
- 2) La construcción de bancales sin construcción de muros de contención se ejecutará mediante los taludes que formen el propio terreno, aprovechando en la medida de lo posible los desmontes para la formación de los mismos, debiendo cumplir con lo establecido en el artículo 184 de las Normas del PIOLP.
- 3) Cuando la construcción de bancales agrícolas exija desmontes o terraplenes, éstos no podrán generar desniveles superiores a las alturas establecidas para los muros o taludes, según se recoge en el apartado c) siguiente.
- 4) En el proyecto de roturación y/o abancalamiento para la creación de un espacio agrario intensivo, se habrá de justificar la solución planteada desde criterios de máxima integración ambiental y paisajística. En caso de precisarse la aportación de recursos externos de piedra y/o tierra, habrá de justificarse su procedencia, así como garantizarse la legalidad de tal actuación.

c) La construcción/ejecución de bancales, muros de contención y taludes atenderán a las siguientes condiciones:

- 1) La altura máxima de los muros de contención se fija en función de la altura de los muros preexistentes en la zona con los siguientes valores máximos:

- 4,5 metros o 150% P, si P es igual o mayor a 4,5 metros.
- 4 metros o 125% P, si P está comprendido entre 3 y 4,5 metros.
- 3 metros o 100% P, si P es menor o igual a 3 metros.

Siendo P la altura media de los muros preexistentes en el entorno.

- 2) Según lo establecido en el artículo 184.b) de las Normas del PIOLP, cuando la construcción de bancales agrícolas exija desmontes o terraplenes, éstos no podrán generar desnives superiores a las alturas establecidas para los muros.
- 3) Cuando la construcción de bancales agrícolas exija taludes, éstos no podrán generar desnives superiores a las alturas establecidas para los muros.
- 4) Para la construcción de muros de contención se utilizará piedra natural o materiales propios del lugar en función de las características paisajísticas del ámbito.
- 5) La reconstrucción o reposición de los muros existentes en campos de cultivo implica utilizar los mismos materiales y acabados de los primitivos, sin interposición de materiales no empleados inicialmente como hormigón o cemento.

Artículo 5. Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico

1. Con carácter general y en las condiciones recogidas por el presente PGO, a las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico, le serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 66.8.a) y 67.6 del TR Lotc y Enc.
2. De conformidad con el artículo 74.7 de las Normas del PIOLP, se admite la rehabilitación y ampliación de edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico destinadas a uso residencial en cualquier categoría de suelo rústico. A tal efecto:
 - a) Tendrán la consideración de inmuebles de valor etnográfico o arquitectónico los que cumplan alguno de los siguientes requisitos:
 - 1) Estar incluidos en el Catálogo municipal.

- 2) Contar con informe del órgano competente en materia de patrimonio en el que se ponga de manifiesto la existencia de dichos valores.

b) La intervención se ajustará a las siguientes limitaciones:

- 1) No podrán ser objeto de ampliación las edificaciones cuya superficie útil sea inferior 22 m² útiles.
- 2) No se admitirán ampliaciones en aquellas edificaciones en las que sea precisa la preservación integral de sus características etnográficas o arquitectónicas por su carácter singular, tales como tablados, pajizos, lagares, pajeros ciegos o similares.
- 3) El incremento de volumen deberá responder a un estudio compositivo que garantice que los valores patrimoniales del inmueble que posibilitan la ampliación, y su entorno, no se verán afectados por la intervención. Las ampliaciones propuestas deberán fundamentarse en la tipología original de la edificación, respetando su configuración y forma de crecimiento. En ningún caso, las ampliaciones ocultarán los elementos más representativos de las fachadas de la edificación ni aumentarán su número de plantas.
- 4) Las obras de ampliación se limitarán a las imprescindibles para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, el 50% de la superficie construida de la edificación original.
- 5) No se admitirán ampliaciones que afecten a elementos o construcciones de valor etnográfico presentes en el entorno, tales como aljibes, eras, hornos, portadas, piletas o similares.
- 6) Estará presidida por el principio de máximo respeto a la edificación de valor patrimonial sobre la que se interviene. No se admitirá cuando la obtención de las condiciones mínimas de habitabilidad implique actuaciones que desvirtúen dicho valor, tales como el desplazamiento vertical desproporcionado de sus cubiertas para aumentar la altura libre interior o la apertura de huecos en fachadas de proporciones o ubicación inadecuados o cuando se alteren injustificadamente los revestimientos exteriores o cualquier elemento característico de la misma.
- 7) En la ampliación se emplearán las formas, materiales y colores más adecuados para garantizar la adecuada integración con la edificación de valor patrimonial objeto de la misma.

3. Para que una edificación de valor etnográfico o arquitectónico pueda ser objeto de una rehabilitación y/o ampliación deberá acreditarse que es susceptible de tal actuación en cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 66.8.a) del TR Lotc y Enc.
4. Para que una edificación de valor etnográfico o arquitectónico pueda ser objeto de una reconstrucción deberá acreditarse que es susceptible de tal actuación en cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 44-bis.5 y en el artículo 66.8.a) del TR Lotc y Enc. Se respetarán tanto su tipología constructiva, así como los materiales empleados originariamente en la carpintería, en los revestimientos, en las cubiertas, etc.
5. Las intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones con valores etnográficos o arquitectónicos, salvo que estén catalogadas, estarán presididas por el principio de máximo respeto a la edificación de valor patrimonial sobre la que se interviene. No se admitirá actuaciones que desvirtúen dicho valor, tales como el desplazamiento vertical desproporcionado de sus cubiertas para aumentar la altura libre interior o la apertura de huecos en fachadas de proporciones o ubicación inadecuados o cuando se alteren injustificadamente los revestimientos exteriores o cualquier elemento característico de la misma.
6. Cualquier actuación que se realice sobre construcciones / edificaciones / instalaciones con valores etnográficos o arquitectónicos a proteger, se respetarán tanto su tipología constructiva, así como los materiales empleados originariamente en la carpintería, en los revestimientos, en las cubiertas, etc.
7. En zonas A, Ba y Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP se admite la rehabilitación y/o reconstrucción de las edificaciones preexistentes, con valor etnográfico o arquitectónico, prohibiéndose la implantación del uso residencial. Se prohíben las ampliaciones.
8. En suelo rústico rústicos de protección ambiental (RPN, RPP y RPC) coincidente con zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, en su caso, se admite la rehabilitación y/o reconstrucción de las edificaciones preexistentes, con valor etnográfico o arquitectónico, prohibiéndose la implantación del uso residencial. En caso de que la edificación tenga o haya tenido el uso residencial, se admitirían las ampliaciones, todo según las condiciones establecidas en este artículo.
9. En suelo rústico de protección económica (RPA y RPF) coincidente con zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, en su caso, se admite la rehabilitación y/o reconstrucción de las edificaciones preexistentes, con valor etnográfico o arquitectónico, prohibiéndose la implantación del uso residencial. En caso de que la edificación tenga o haya tenido el uso residencial, se admitirían las ampliaciones, todo según las condiciones establecidas en este artículo.

10. En suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb2.1 y D2.1 PORN del PIOLP, se admite la rehabilitación y/o reconstrucción de las edificaciones preexistentes, con valor etnográfico o arquitectónico, prohibiéndose la implantación del uso residencial. En caso de que la edificación tenga o haya tenido el uso residencial, se admitirían las ampliaciones, todo según las condiciones establecidas en este artículo.
11. En suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admite la rehabilitación y/o reconstrucción, y en su caso, la ampliación si su destino es residencial.
12. Para la implantación del uso turístico en edificaciones preexistentes con valores etnográficos o arquitectónicos a proteger, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.1 de la 'Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma', además de lo establecido en el Capítulo VII 'Uso Turístico' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas.
13. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones con valor etnográfico o arquitectónico que estén recogidas en el Catálogo Arquitectónico del presente PGO, se registrarán por lo dispuesto en dicho Catálogo.
14. Las infraestructuras que puedan dar servicio a las edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico se ajustarán a las siguientes limitaciones:
 - a) Las infraestructuras de acceso deberán resolverse de acuerdo a lo señalado al respecto en el Artículo 72 'Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico' de estas Normas.
 - b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía deberán atender y cumplir con los criterios de potenciar el ahorro y la eficiencia energética, recurriendo en lo posible a las energías renovables, fomentando prioritariamente la energía solar, con especial atención a la mayor integración ambiental de las instalaciones a incorporar a la edificación a rehabilitar, y siempre y cuando con ello no se dificulte la adecuada conservación y protección de los valores etnográficos o arquitectónicos existentes, todo ello en función de la categoría/zona, en las que se admita el uso, de acuerdo con el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' y con el artículo 103 'Condiciones del uso de Infraestructura energética' de las presentes Normas.
 - c) El pertinente proyecto de ejecución, deberá justificar las medidas cautelares que se adopten para resolver adecuadamente los eventuales impactos derivados de las infraestructuras de tratamiento de aguas residuales que se requieran para el correcto funcionamiento de la actividad de uso residencial o turístico en la

edificación a rehabilitar, debiendo cumplir en todo caso con las condiciones que se deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de la ordenanza municipal que regule esta materia.

- d) Las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico se dotarán de sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular, debiendo cumplir en todo caso con las condiciones que se deriven de la legislación sectorial aplicable, así como de la ordenanza municipal que regule esta materia.

Artículo 6. Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias

1. Las presentes condiciones serán de aplicación para construcciones e instalaciones situadas en suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidentes con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso primario no extractivo deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación; la regulación de las actividades clasificadas en su caso; y las determinaciones incluidas en el Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico', de estas Normas, y las especificaciones que se expresen en el resto de apartados de este artículo.
3. No se autorizará ningún tipo de edificación en aquellas fincas que no se ajusten a las definidas como unidad mínima de cultivo por la legislación vigente, salvo medidas menores establecidas para los cuartos de aperos y bodegas artesanales. Además de éstas, se admiten edificaciones para uso ganadero en fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.
4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, vinculadas a las explotaciones agrícolas y agropecuarias no se consideran usos en sí mismos, entendiéndose como elementos auxiliares. La admisión del uso agrícola y agropecuario no implica la de éstas, cuya regulación se realizará conforme a los siguientes artículos.
5. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 185.1 de las Normas del PIOLP, las edificaciones vinculadas a las explotaciones que se ajusten a los usos permitidos en las correspondientes categorías y zonas OT, se pueden mantener y ampliar si se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General, así como las determinaciones que establece la legislación territorial y urbanística, y en su caso el Plan Insular.

6. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 185.3 de las Normas del PIOLP, las construcciones admitidas en cualquiera de las categorías y zonas OT han de justificar la necesidad en función de la explotación agrícola o ganadera salvo usos excepcionalmente previstos por el presente PGO. Dichas edificaciones deben vincularse a un uso concreto admitido por el presente PGO.

7. En concordancia con el apartado 185.5 del PIOLP, se distinguen las siguientes construcciones vinculadas directamente a la explotación:
 - a) Cuartos de aperos.

 - b) Bodegas artesanales.

 - c) Almacenes agrícolas.

 - d) Establos o edificaciones ganaderas complementarias a la actividad agrícola o especializada.

8. Condiciones generales de las edificaciones/construcciones e instalaciones admitidas en suelo rústico:
 - A. Conforme al artículo 185.4 de las Normas del PIOLP, todas las edificaciones situadas en suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidentes con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP atenderán a las siguientes condiciones.
 - a) De acceso y posición. Las edificaciones deben contar con acceso directo a la red agrícola, la edificación se dispondrá entre los 10 y los 50 metros de dicho acceso, siempre que no afecte a suelo de mayor valor agrícola o suponga un importante impacto paisajístico, en cuyo caso se dispondrá lo más próximo posible al acceso a dicha red agrícola.

 - b) De implantación. Se justificará la implantación de las edificaciones atendiendo a:
 - Menores impactos paisajísticos.

 - Mejor integración orográfica.

 - Menores valores agrícolas del suelo en que se implante.

- Menor movimiento de tierras.

 - c) De agregación. En las explotaciones que se precise de más de una edificación, estas se dispondrán, preferentemente, en un único conjunto.

 - d) De volumen y disposición de volúmenes. Los volúmenes edificados serán simples y se integrarán en las condiciones de pendiente del lugar en que se ubique. No se admiten alturas superiores a 4 metros en ningún tramo de sus fachadas. Las medidas se tomarán de suelo a techo, en el punto de arranque de la cubierta. Justificadamente se admitirán silos, depósitos u otras instalaciones especiales que precisen de mayores alturas.

 - e) De imagen. Las edificaciones deberán presentar fachadas con acabados típicos del lugar en que se emplacen. El proyecto de edificación ordenará el entorno, incluyendo tratamiento del suelo y plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del espacio exterior.

 - f) De paisaje. En ningún caso se admitirán edificaciones al servicio de la actividad agrícola en puntos altos, en líneas de horizonte, o en posiciones que pudieran afectar a las visuales desde las carreteras de la red general. Se atenderán a las Normas de paisaje del Plan Insular y del planeamiento que lo desarrolle.
-
- B. Todas las construcciones admitidas en suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidentes con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP se retranquearán, con carácter general, y salvo excepciones establecidas, en su caso, en la normativa del PGO, al menos cinco metros (5,00 m.) a los linderos de las fincas sobre las que se levanten, y diez metros (10,00 m.) medidos a la arista exterior de cualquier vía pública, salvo distancias mayores procedentes de la normativa sectorial.

 - C. La pendiente máxima admitida del terreno es del 50 % y nunca afectando a las masas arbustivas de vegetación autóctona.

 - D. En todo caso, la construcción quedará vinculada a la actividad que se desarrolle en los citados terrenos, debiendo acreditarse la puesta en explotación de los terrenos que sirve de soporte a la construcción, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.

 - E. Se prohíbe expresamente la utilización de contenedores prefabricados para su utilización como instalaciones auxiliares a las explotaciones agrícolas y agropecuarias.

Artículo 7. Condiciones específicas para los cuartos de aperos

1. Cuartos de aperos, son edificaciones destinadas al almacenamiento de material básico de uso agrícola.
2. Se admite la ejecución de este tipo de edificaciones en suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), que se correspondan con las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, y siempre bajo las condiciones establecidas en estas normas.
3. Se prohíbe expresamente la ejecución de este tipo de edificaciones en los suelos rústicos de protección ambiental (RPN, RPP y RPC), en los suelos rústicos de protección económica (RPF, RPM y RPI-E) y en todas las zonas A, Ba, B1 y B2 PORN del PIOLP.
4. Estas edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:
 - a) Los cuartos de aperos tendrán una superficie máxima de 25 m². La altura máxima será de 2,20 metros medidos de suelo a techo o arranque interior de la cubierta. Las aperturas de los cuartos de aperos se limitarán a una puerta y una ventana.

Cuando las fachadas de los cuartos de aperos se acaben con piedra natural, que nunca podrán ser aplacados, podrán incrementar la superficie mínima hasta un 20%, (30 m²).

Cuando los cuartos de aperos se dispongan integrados en los bancales se podrá incrementar la superficie mínima hasta un 100%, (50 m²), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que disponga de una única fachada incorporada al bancal acabada con piedra natural.
 - Que disponga de una cubierta de tierra natural apta para el cultivo. No se admiten aperturas de ventilación en dicha cubierta.
- b) No se admitirán cuartos de aperos en fincas con superficie inferior a los 2.000 m², ni más de uno por explotación. Para posibilitar la construcción de cuartos de aperos en explotaciones discontinuas podrá constituirse una unidad orgánica de explotación siempre que las fincas se sitúen a menos de 2 kilómetros desde donde se construya el cuarto de aperos y la superficie mínima de ésta sea de 1.000 m² o teniendo menor superficie posea menor valor agrícola.

- c) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten los cuartos de aperos, salvo si la edificación existente tiene uso residencial o turístico legalmente establecido, pudiendo, en ese caso, ejecutarse la construcción de los mismos.
- d) La ocupación máxima en la finca es de 30 m² sobre rasante y 50 m² cuando se dispongan integrados en bancales.
- e) Deberán, además, dar cumplimiento a las condiciones recogidas en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, entre las cuales están las establecidas en el artículo 185.4 de las normas del PIOLP.

Artículo 8. Condiciones específicas para las bodegas artesanales

1. Con carácter general se admiten en todas las zonas donde exista cultivo de viña, o fuera de éstas, si existe vinculación a una explotación vitivinícola, quedando expresamente prohibidas en zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y B2 PORN del PIOLP, así como en las categorías de protección ambientales (RPN, RPP y RPC) y en las categorías de suelo rústico de protección económica (RPM y RPI-E).
2. Estas edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de las mismas será de 25 m² con un máximo de 100 m². En cualquier caso, deberá quedar justificada la proporcionalidad entre la superficie de cultivo vinculada y la superficie de la edificación.
 - b) Por las especiales condiciones paisajísticas de los paisajes de viña, las bodegas artesanales, cuando se construyan en los mismos, se dispondrán preferentemente integradas en los bancales de viña, en cuyo caso se podrá incrementar la superficie mínima hasta un 100%, (200 m²), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que sólo disponga de una fachada incorporada al bancal donde las aperturas se limiten a una puerta y una ventana.
 - Que disponga de una cubierta de tierra natural apta para el cultivo. No se admiten aperturas de ventilación en dicha cubierta.
 - Las alturas máximas serán de 2,20 metros de suelo a techo o arranque interior de la cubierta, salvo que por el procesado de la uva se justifique la necesidad

de alturas mayores. De manera justificada, bajo rasante, la altura podrá ser mayor a 2,20 metros.

- c) La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones.
- d) No se admitirán bodegas artesanales en fincas con superficie inferior a 1.000 m² estén, o no, en zonas de cultivo.
- e) La ocupación máxima en la finca es de 100 m² sobre rasante y 200 m² cuando se dispongan integrados en bancales.
- f) Las fachadas se revestirán con piedra basáltica del lugar.
- g) Estas edificaciones tendrán que cumplir, además, con las condiciones recogidas en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, entre las cuales están las establecidas en el artículo 185.4 de las normas del PIOLP.

Artículo 9. Condiciones específicas para los almacenes agrícolas

1. Incluyen las construcciones destinadas a la manipulación y almacenamiento de los productos agrarios donde no existe una transformación de los mismos.
2. Se admiten, únicamente, la ejecución de estas edificaciones, en suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, prohibiéndose expresamente en el resto del territorio municipal. Se deberá justificar el uso concreto en relación con la explotación de la finca.
3. Sólo se admitirán si están vinculados a fincas, UAE, superiores a los 10.000 m².
4. Dichas edificaciones no superarán los 400 m² construidos por cada hectárea de explotación, con un máximo de 1.200 m².
5. La altura máxima será de 4 metros, salvo necesidad de alturas mayores derivados de la propia actividad agrícola. Se dispondrán preferentemente integrados en las pendientes o en los bancales.
6. Además de las condiciones anteriormente expuestas se atenderá a las siguientes:

- a) Estas edificaciones tendrán que cumplir, además, con las condiciones recogidas en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, entre las cuales están las establecidas en el artículo 185.4 de las normas del PIOLP.
- b) La superficie de terrenos transformados que se vinculen a la edificación, es decir, el suelo ocupado por la misma y los espacios funcionales, no podrán generar muros o taludes superiores a los establecidos en el Artículo 184 de las Normas del PIOLP, debiendo construirse mediante mampostería vista de piedra preferentemente del lugar.
- c) No podrán implantarse edificaciones de almacenes agrícolas en los márgenes de las vías cuando interrumpen la deseable continuidad en la percepción del paisaje, las vistas panorámicas y las del mar, desde la red de nivel básico y de nivel intermedio.
- d) La ocupación máxima en la finca es de 1.200 m².

Artículo 10. Cuadro resumen de las condiciones generales de edificación de las edificaciones / construcciones vinculadas al uso agrícola

RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS AL USO AGRÍCOLA			
PARÁMETROS	CUARTOS DE APEROS	BODEGAS ARTESANALES	ALMACENES AGRÍCOLAS
SUPERFICIE MÍNIMA DE EXPLOTACIÓN	2.000 m ² (1)	1.000 m ²	10.000 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	25 m ² c (2)	100 m ² c (9)	1.200 m ² c (11)
Ocupación MÁXIMA	30 m ² s (3)	100 m ² s (8)	1.200 m ² s
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMA	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	2,20 m. (5)	2,20 m. (5)	4,00 m. (12)
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
RETRANQUEO MÍNIMO A VÍA	10,00 m. (6)	10,00 m. (6)	10,00 m. (6)
ESPACIO DE ADMISIBILIDAD	RPA y RAA (4)	Zonas donde exista cultivo de viña (10)	RPA (13)
CONDICIONES DE ACCESO	DIRECTO RED VIARIA AGRÍCOLA		
CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA FINCA	ENTRE LOS 10 Y LOS 50 M. MEDIDOS DESDE LA VÍA DE ACCESO		
PENDIENTE MEDIA DEL TERRENO MÁX. ADMITIDA	50%	50%	50%
NÚMERO DE EDIFICACIONES EN LA FINCA	1 (7)	1 (7)	---

- (1) Se admiten vinculaciones discontinuas de fincas situadas a menos de 2.000 m.
- (2) La superficie máxima construida será de 30 m² cuando los cuartos de aperos se revistan con trasdosado de piedra natural y de 50 m² cuando se dispongan integrados en los bancales de la finca.
- (3) La ocupación máxima en la finca es de 30 m² sobre rasante y 50 m² cuando se dispongan integrados en bancales.
- (4) Cuando coincidan con la zona Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 del PIOLP para las categorías de suelo RPA y RAA.
- (5) Medidos del suelo al techo en el arranque interior de la cubierta, conforme al Art. 185.5 a) 1) de la Normativa del PIOLP.
- (6) Medidos a la arista exterior de cualquier vía pública, salvo distancias mayores procedentes de la normativa sectorial.
- (7) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten.
- (8) La ocupación máxima en la finca es de 100 m² sobre rasante y 200 m² cuando se dispongan integrados en bancales.
- (9) 200 m² cuando se dispongan integradas en los bancales de la finca. Se establece una superficie mínima edificable de 25 m².
- (10) Con carácter general se admiten en todas las zonas donde exista cultivo de viña, o fuera de éstas, si existe vinculación a una explotación vitivinícola, quedando expresamente prohibidas en zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y B2 PORN del PIOLP, así como en las categorías de protección ambientales (RPN, RPP y RPC) y en las categorías de suelo rústico de protección económica (RPM y RPI-E).
- (11) La superficie máxima construida no puede superar los 400 m² por cada ha. de explotación con un máximo de 1.200 m².
- (12) La altura máxima de los almacenes agrícolas será de 4 metros, salvo necesidad de alturas mayores derivados de la propia actividad agrícola. Se dispondrán preferentemente integrados en las pendientes o en los bancales.
- (13) Cuando coincidan con la zona Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 del PIOLP para la categoría de suelo RPA.

Artículo 11. Edificaciones agrícolas no vinculadas directamente a la actividad de las explotaciones

1. Conforme al artículo 186.1 de las Normas del PIOLP, son edificaciones no vinculadas a la explotación aquellas que no están al servicio directo de la actividad agrícola o ganadera propia de la misma, o que superan las necesidades internas de la explotación y ofrecen servicio a otras explotaciones; tales como almacenes, frigoríficos, plantas de empaquetado o industria de transformación.
2. Se tratan de edificaciones cuyos usos se identifican con los usos de actividades económicas, dentro de las categorías de usos productivos, logísticos y de almacenamiento definidas en este PGO.
3. Las actuaciones admitidas en las edificaciones agrícolas existentes no vinculadas directamente a la actividad de las explotaciones que al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, que no se sitúen en zonas Bb3, Bb4 y C2, identificadas en el Plano N° I.05.05 'Localización de Actividad Económica y Usos Primarios No Extractivos Existentes' del presente PGO, se limitarán a la conservación y al mantenimiento en cumplimiento del artículo 186.2 de las Normas del PIOLP. A las edificaciones agrícolas existentes no vinculadas directamente a la actividad de las explotaciones incluidas en las zonas agropecuarias antedichas, se les aplicarán el régimen legal que les corresponda.
4. De acuerdo con el artículo 186.3 de las Normas del PIOLP, las nuevas instalaciones industriales o de almacenes al servicio de la actividad agrícola, distintas a las que sirven a una explotación concreta y se ubican en el interior de la misma, se localizarán preferentemente en las áreas agroindustriales o agroganaderas que el PGO ha previsto para este fin. También podrán localizarse en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zona C2.2 PORN del PIOLP, como instalación de carácter industrial en suelo rústico, previa tramitación legalmente establecida.
5. Condiciones generales:
 - a) En la implantación de este tipo de edificaciones agrícolas, atendiendo a su mayor dimensión, habrá de justificarse especialmente que la solución adoptada es la que menor impacto paisajístico produce, debiéndose resolver, además, de un modo adecuado, las condiciones de funcionalidad y accesibilidad desde el sistema viario público. Al respecto será necesario, acompañando a la documentación precisa para su autorización, incorporar un estudio del tramo viario de acceso a la edificación agraria desde la red básica y la red intermedia, donde quede acreditada la suficiencia y funcionalidad para vehículos pesados, la capacidad del firme, la incidencia sobre los

usos tradicionales de la zona, así como de las medidas correctoras y obras necesarias para la adecuación de dicho tramo viario, cuya ejecución correrá a cargo del promotor.

- b) Con carácter general será de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
- c) Además de las condiciones anteriormente expuestas se atenderá a las siguientes:
- 1) Con la finalidad de dimensionar dichas edificaciones se habrá de acreditar y justificar adecuadamente la cuantía de productos agrarios almacenados, manipulados o fabricados, y comercializados al por mayor, el número de agricultores/ganaderos relacionados con dicha instalación, la situación de las explotaciones, el número de trabajadores, la proximidad de otras instalaciones que presten igual servicio, etc.
 - 2) La superficie mínima de la unidad apta para la edificación se establece en la unidad mínima de cultivo (10.000 m²).
 - 3) Se establece una edificabilidad máxima de 0,15m²/m².
 - 4) La altura máxima será de 4 metros.
 - 5) No podrán construirse edificaciones agrícolas de este tipo a una distancia inferior a mil metros (1.000 m.) de otras ya existentes, admitidas por este PGO, o que se encuentren autorizadas.
 - 6) Estas edificaciones han de mantener una distancia mínima de cien metros (100 m.) de los límites de los Asentamientos Rurales.
 - 7) Estas edificaciones son incompatibles con el turístico dentro de la misma finca.
- d) Conforme al Art. 67.5.d), del TRLotc-Lenac, en ausencia de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, y hasta tanto se formulen las mismas, pueden ser objeto de Calificación Territorial (CT) las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola y ganadera, entre otras. A tal efecto, se entiende que las edificaciones no vinculadas directamente a la actividad agrícola o ganadera de las explotaciones (almacenes, frigoríficos, plantas de empaquetado o industria de transformación) se pueden considerar sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, si cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente artículo 64,

su superficie construida total no supere los 400,00 m². Estas edificaciones se incluirían dentro de las actividades económicas, en la categoría I de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento.

Artículo 12. Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos

1. De conformidad con la Norma Directiva de la Directriz 58.2.f), no se permitirán en general los vallados de fábrica salvo en Asentamientos Rurales y, excepcionalmente, vinculados a explotaciones pecuarias o determinadas explotaciones agrícolas tecnológicamente avanzadas.
2. En las zonas A y Ba PORN del PIOLP, no se admiten los vallados de ningún tipo por sus condiciones de alta naturalidad.
3. Salvo en la categoría de suelo rústico de protección natural (RPN) y fuera de las zonas A, Ba, Bb1 y Bb2 PORN del PIOLP, en el supuesto de que se pretenda el vallado o cerramiento de una finca, sin estar éste vinculado a ninguno de los usos y actos constructivos permitidos o autorizables, éstos se ejecutarán bajo las siguientes condiciones:
 - a) El vallado deberá comprender la totalidad o parte perímetro de la finca. No caben vallados o cerramientos parciales ni subdivisiones dentro de la finca.
 - b) Nunca se colocará sobre los muros existentes, si estos son de mampostería de piedra seca, por ser como norma general elementos característicos del paisaje, y con el fin de no desvirtuarlos.
 - c) Siempre se debe garantizar la conectividad ecológica, y no se ejecutarán a consta de la eliminación de vegetación protegida o autóctona.
 - d) Éstos deben ser transparentes y totalmente diáfanos utilizando elementos metálicos o madera.
 - e) También se admiten setos de plantas autóctonas o propias del lugar.
 - f) La altura total del vallado o cerramiento, en cualquier caso, no superará 1,60 m.
 - g) Se respetará el entorno de protección de los elementos catalogados, es decir su envolvente, para lo cual se precisa autorización del área competente que evalúe los efectos sobre dichos elementos.

4. En las zonas Bb1.1, Bb1.2, Bb1.4 y Bb2.1 PORN del PIOLP, no coincidentes los suelos rústicos categorizadas como suelo rústico de protección Natural (RPN), suelo rústico de protección paisajística (RPP) y suelo rústico de protección cultural (RPC):
- a) Se admitirá en su caso el mantenimiento y conservación de los vallados y cerramientos existentes, siempre y cuando estén vinculados a los usos admitidos en las zonas y categorías correspondientes, de acuerdo con el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas, y los mismos se hayan ejecutado con materiales propios del lugar y no estén realizados con elementos de fábrica. Su altura no superará los 2,00 m., debiendo ser en más de un 50% de su altura transparentes y totalmente diáfanos.
 - b) Se admiten como elemento de vallado o cerramiento los setos de plantas autóctonas o propias del lugar, y siempre que estén vinculados a los usos admitidos en la zona y categoría de suelo, de acuerdo con el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas.
 - c) Se admitirá la ejecución de vallados o cerramientos totalmente diáfanos y transparentes y siempre que estén vinculados a los usos admitidos en la zona y categoría de suelo, de acuerdo con el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas.
 - d) Sea cual sea el tipo de vallado o cerramiento de los admitidos, la altura total no debe superar los 2,00 m.
 - e) Nunca se colocará un vallado o cerramiento sobre los muros existentes si estos son de mampostería de piedra seca, por ser como norma general elementos característicos del paisaje, y con el fin de no desvirtuarlos.
 - f) Siempre se deberá garantizar la conectividad ecológica.
 - g) Se respetará el entorno de protección de los elementos catalogados establecido en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos, para lo cual se precisa autorización del área competente que evalúe los efectos sobre dichos elementos.
5. En las categorías de suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), coincidente con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP:

- a) Se admitirán los vallados vinculados a los usos agrícolas y agropecuarios admitidos y conforme se establece en el artículo 184.d) de las normas del PIOLP fijando una altura total máxima de 2,00 m., empleando en la parte no opaca elementos transparentes.
 - b) Solo en los casos en que se admita la agricultura intensiva y se justifique por razones propias del cultivo, se podrán emplear vallados tipo celosía, sobre el muro opaco, pudiendo tener el vallado una altura total de 2,50 m. en los linderos de vientos dominantes.
 - c) No se ejecutarán a consta de la eliminación de vegetación protegida o autóctona.
 - d) Nunca se colocará un vallado o cerramiento sobre los muros existentes si estos son de mampostería de piedra seca, por ser como norma general elementos característicos del paisaje, y con el fin de no desvirtuarlos.
 - e) Se respetará el entorno de protección de los elementos catalogados, es decir su envolvente, para lo cual se precisa autorización del área competente que evalúe los efectos sobre dichos elementos.
6. En las categorías de suelo rústico de asentamiento rural (RAR):
- a) Se admitirán los vallados vinculados a los usos definidos en el artículo 162 'Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)' de las presentes Normas. Su altura no superará los 2,00 m., siendo en más de un 50% de su altura transparentes y totalmente diáfanos.
 - b) Se admite cualquier tipo de vallado definido en los anteriores apartados de este artículo, pudiendo emplearse, además, los cerramientos de fábrica en la parte opaca.
 - c) Se respetará el entorno de protección de los elementos catalogados, es decir su envolvente, para lo cual se precisa autorización del área competente que evalúe los efectos sobre dichos elementos.
7. En el caso de vallados de estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas, propios de una finca, donde se admita la implantación de los usos agrícolas o agropecuarios, de acuerdo con el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas, éstos deberán vallarse en condiciones de seguridad. Se ejecutarán en aquellas zonas que sean accesibles mediante cerramiento de valla metálica con una altura mínima de dos metros (2,00 m.).

8. La ejecución de rediles para el confinamiento del ganado se admitirá en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en las zonas de pastoreo recogidas en el plano I.05.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos' del presente PGO. Se ejecutará mediante cerramientos ligeros y provisionales contruidos mediante estacas (metálicas o de madera) hincadas en el terreno natural y completados mediante alambradas o mallas metálicas o tablas de madera. La altura máxima de este tipo de vallado no superará un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) pudiéndose superar esta altura justificadamente, en función de la seguridad del ganado a confinar.
9. Los vallados y cerramientos en las carreteras deberán cumplir los retranqueos y condiciones que para éstos establezca la legislación sectorial correspondiente. Los vallados deberán ser totalmente transparentes y hasta una altura de 2,00 m., no interfiriendo con la seguridad de la vía.
10. Los vallados y cerramientos en los caminos deberán retranquearse como mínimo tres metros (3,00 m.) a la arista exterior de éstos. Los vallados deberán ser totalmente transparentes y hasta una altura de 2,00 m.

Artículo 13. Condiciones específicas para los invernaderos

1. Se consideran invernaderos aquellas instalaciones y elementos destinados a la protección de cultivos, definidos como instalaciones provisionales destinadas a cultivos intensivos o forzados. En función del tipo de cultivos que alberga se distingue entre:
 - a) Invernaderos para especies subtropicales, dedicados al cultivo de plátano, papaya, mango y otros. Son los invernaderos cubiertos con mallas o plástico presentes en las áreas de platanera de La Palma.
 - b) Invernaderos para cultivos hortícolas, dedicados al cultivo de hortalizas, frutas, plantas ornamentales y setas.
2. En función del tipo de invernadero, las categorías de suelo establecidas por el PGO y la Zonificación PORN del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) se establecen los siguientes criterios:
 - a) En concordancia con el artículo 188.2.a) de las Normas del PIOLP, los invernaderos para especies subtropicales se prohíben en el municipio de Garafía.

- b) Los invernaderos para cultivos hortícolas se admitirán únicamente en la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA) coincidente con zona Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP quedando prohibidos en el resto del término municipal.
3. De acuerdo con el artículo 157 'Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)' de las presentes Normas se prohíbe la instalación de invernaderos en una franja de 25 metros desde el límite de los espacios naturales protegidos.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188.2.c) de las normas del PIOLP, los invernaderos existentes situados fuera de la categoría de suelo en las que se admite por este PGO [Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA) coincidente con zona Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP], podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma quedando en "situación legal de consolidación", salvo los situados en Zonas A y Ba PORN del PIOLP en las que quedarán en "situación legal de fuera de ordenación".
5. Condiciones generales de implantación:
- a) Los invernaderos que se sitúen en el límite o en la proximidad de las carreteras de la red básica, no han de obstaculizar en ningún caso la apertura visual aguas abajo, por lo que la cubierta no superará la cota de la rasante de la carretera de referencia.
- b) Los invernaderos que se sitúen en el límite con vías de la red básica o intermedia, guardarán las distancias establecidas por la legislación de carreteras aplicables.
- c) La separación a los caminos de la red viaria agrícola será como mínimo de 3,00 metros, espacio que se cultivará o se plantará con árboles o vegetación arbustiva.
- d) Los retranqueos a linderos con las fincas colindantes podrán ser de cero metros (0,00 m.).
- e) Los nuevos invernaderos se adaptarán a los bancales existentes. No se admitirán nuevos invernaderos en pendientes superiores al 50%, ni donde su implantación comporte nuevos abanalamientos que precisen taludes o muros de contención superiores a 4,00 metros.
- f) La altura del invernadero se justificará en función del tipo de cultivo y se realizará con materiales ligeros y cubierta preferentemente translúcida.
- g) Para la introducción de cultivos hortícolas en invernaderos se exige una finca mínima de 1.000 m², de los que sólo se podrá ocupar el 50% de la misma con cultivos bajo techo.

- h) El tamaño máximo de un invernadero para cultivos hortícolas se establece en 1.000 m².
- i) La concesión de una licencia para invernadero supondrá un compromiso estricto de mantenimiento de la instalación por parte del solicitante. Se prohíbe el quemado como sistema de eliminación de plásticos y restos metálicos. El Ayuntamiento podrá solicitar garantías económicas a tal efecto, pudiendo clausurar la actividad cuando estas medidas resulten insuficientes.
- j) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 143.3 de las normas del PIOLP, las licencias para la instalación de invernaderos u otras obras relacionadas con el mantenimiento, ampliación o reestructuración de instalaciones agrarias incluirán el plan de tratamiento de los plásticos y otro material de desecho. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas para garantizar la correcta gestión de estos residuos.

Artículo 14. Condiciones específicas para la red de distribución de agua para riego, propias de una finca vinculada al uso agropecuario

- 1.—Se permitirán, en las categorías/zonas en las que se admite el uso agropecuario de acuerdo con las presentes normas, las acequias, abrevaderos y cantoneras, así como las conducciones de agua para el riego u otras canalizaciones auxiliares al uso agropecuario, de modo accesorio o complementario a fincas o explotaciones determinadas, según las siguientes condiciones:
 - a) Estas conducciones de agua deberán generar el menor impacto posible, por lo que con carácter general serán preferentemente enterradas.
 - b) Las conducciones entubadas que no puedan ser enterradas deben producir el mínimo impacto visual posible por lo que se buscarán recorridos o soluciones tendentes a conseguir este objetivo. En el proyecto deberá justificarse debidamente este aspecto.
- 2.—Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite el mantenimiento de la agricultura tradicional existente/intensiva existente o explotaciones ganaderas, no se admitirá la ejecución ex novo de estas redes, solo su mantenimiento y conservación.
- 3.—Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite la implantación ex novo de la agricultura tradicional/intensiva o explotación ganadera, se admitirá la ejecución ex novo de estas redes, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.-

Artículo 15. Condiciones específicas para los estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas, propias de una finca vinculada al uso agropecuario

1. Se permitirán, en las categorías/zonas en las que se admite el uso agropecuario de acuerdo con las presentes normas, los estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas como construcciones complementarias al uso agropecuario, de modo accesorio o complementario a fincas o explotaciones determinadas, según las siguientes condiciones:
 - a) Estas construcciones deberán situarse en el lugar menos fértil de la finca, o bien en el de menor idoneidad para el cultivo, salvo cuando se provoque un mayor efecto negativo, de carácter ambiental y/o paisajístico.
 - b) Deberán estar enterrados o semienterrados, y no superarán los dos metros (2,00 m.) de altura medidos sobre cualquier punto del terreno. La parte vista se revestirá de piedra o en su defecto se emplearán colores que lo integren en el paisaje, o se recubrirán de vegetación en el caso de taludes de tierra, en balsas.
 - c) El proyecto de construcción se incluirá la restauración de impactos que cause su construcción.
 - d) Su dimensionado ha de ser el adecuado y proporcional al uso y a las necesidades de la explotación o explotaciones a las que se vinculen.
 - e) Estas construcciones tendrán la condición de aisladas, y deberán mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones y construcciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará en el proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será inferior a 50,00 m. de otras edificaciones situadas a cota igual o inferior, tanto de la misma finca como en las colindantes.
 - f) Para los aljibes se establece una separación mínima a los linderos de 5,00 m. y de 5,00 m. a borde de caminos
 - g) Para los depósitos de agua y los estanques se establece una distancia mínima de 2,00 m. a los linderos que podrá reducirse previo acuerdo entre colindantes, y una distancia mínima de 5,00 m. a borde de caminos.
 - h) Para las balsas la separación a los linderos será la necesaria para garantizar la seguridad constructiva de los taludes, y una distancia mínima de 5,00 m. a borde de caminos.

- i) En cuanto al vallado de estas construcciones se estará a lo establecido en el artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes Normas al respecto de los mismos.
 - j) Para su implantación habrán de cumplirse, además, las condiciones establecidas en el apartado 8 del Artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
2. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite el mantenimiento de la agricultura tradicional /intensiva o explotaciones ganaderas, no se admitirá la ejecución ex novo de estas construcciones, solo su mantenimiento y conservación.
 3. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite la implantación ex novo de la agricultura tradicional/intensiva o explotación ganadera, se admitirá la ejecución ex novo de estas construcciones, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.

Artículo 16. Condiciones específicas para la construcción de los cuartos para instalaciones de riego propias de una finca vinculada al uso agrícola o agropecuario

1. Comprende aquellas construcciones necesarias para albergar los elementos de valvulería, de distribución hidráulica, de rotura de presión, las abonadoras, las bombas de impulsión, los cuadros eléctricos, etc., necesarias para las explotaciones agrarias o agropecuarias.
2. Las edificaciones serán del tamaño imprescindible para albergar los equipos, maquinarias e instalaciones, tales como las bombas, la valvulería, los cuadros eléctricos, etc., para el necesario funcionamiento y mantenimiento del sistema de riego o instalaciones a las que de servicio. Por lo tanto, su dimensionado ha de ser el adecuado y proporcional al uso y a las necesidades de la explotación a la que se vinculen.
3. Estas edificaciones se construirán preferentemente subterráneas o encastradas en muros de contención, y cuando haya que construirse en condiciones distintas a las expresadas, se deberá justificar suficientemente esta imposibilidad, debiéndose revestir mediante trasdosado de piedra del lugar y cubierta ajardinada o inclinada de teja cerámica.
4. Habrán de situarse en el lugar menos fértil de la finca, o bien en el de menor idoneidad para el cultivo, salvo cuando se provoque un mayor efecto negativo, de carácter ambiental y/o paisajístico.

5. Para su implantación habrán de cumplirse las condiciones establecidas en el apartado 8 del Artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
6. Estas construcciones tendrán una superficie construida máxima de a 10,00 m². Cuando las fachadas se acaben con piedra natural, que nunca podrán ser aplacados, podrán incrementar la superficie construida máxima hasta un 20% más, es decir, hasta 12,00 m² construidos.
7. Si se necesitara más superficie construida de la indicada en el apartado anterior, por razones justificadas de la explotación, se deberá integrar ineludiblemente en un bancal, siendo la superficie máxima construida de 20,00 m² y cumplir, además, las siguientes condiciones:
 - a) Que su fachada, al estar incorporada al bancal, debe estar acabada con piedra natural como la del bancal para su integración en el mismo.
 - b) Que dispongan de una cubierta de tierra natural apta para el cultivo. No se admiten aperturas de ventilación en dicha cubierta.
8. En cualquier caso, las aperturas de huecos, de acceso y ventilación, se limitarán como máximo a una puerta y a un ventanuco de 30 x 30 cm de tamaño máximo.
9. La altura máxima para todas las fachadas será de 2,20 m. medidos de suelo a techo o arranque interior de la cubierta.
10. No se admitirán cuartos de bombas en explotaciones con superficie inferior a los 2.000 m², ni más de uno por explotación.
11. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite el mantenimiento de la agricultura tradicional/intensiva o explotaciones ganaderas, no se admitirá la ejecución ex novo de estas construcciones, solo su mantenimiento y conservación.
12. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite la implantación ex novo de la agricultura tradicional/intensiva o explotación ganadera, se admitirá la ejecución ex novo de estas construcciones, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.

Artículo 17. Condiciones específicas para las conducciones eléctricas propias de una finca vinculada al uso agropecuario y otros usos admitidos en suelo rústico

1. Comprende las redes eléctricas de carácter lineal destinadas a resolver las necesidades de suministro a usos, edificaciones/construcciones o instalaciones, que conforme al Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas sea admisible su implantación y/o mantenimiento. Éstas preferentemente deben ser enterradas y se conectarán a la red general de suministro que se encuentre al pie de la finca, discurriendo, por lo tanto, por el interior de la misma.
2. Las intervenciones relativas a la implantación o mantenimiento de estas líneas/redes eléctricas, conllevan las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para su ejecución, o en su caso, para su mantenimiento, en condiciones adecuadas de servicio.
3. Las líneas eléctricas que no puedan ser enterradas, es decir, que tengan que ser ejecutadas de manera aérea, deben producir el mínimo impacto visual posible por lo que se buscarán recorridos o soluciones tendentes a conseguir este objetivo. En el proyecto deberá justificarse debidamente este aspecto y la imposibilidad de su enterramiento.
4. Cuando en el régimen establecido en el Título Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que los usos, las edificaciones/construcciones o instalaciones, a los que se pretenda darán suministro eléctrico, se encuentren en "situación legal de fuera de ordenación", no se admitirá la ejecución ex novo de estas líneas/redes eléctricas, solo su mantenimiento y conservación, en caso de existir.
5. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que los usos, las edificaciones/construcciones o instalaciones, a las que se pretenda darán suministro eléctrico, se encuentren dentro de ordenación, conforme a lo establecido en estas normas, o en "situación legal de consolidación" se admitirá la ejecución ex novo de estas líneas/redes eléctricas para dar servicio a las mismas, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.
6. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite ex novo los usos, las edificaciones/construcciones o instalaciones, a las que se pretenda darán suministro eléctrico, se admitirá la ejecución ex novo de estas líneas/redes eléctricas para dar servicio a las mismas, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.

Artículo 18. Condiciones específicas para las áreas para la elaboración de compost propias de una finca vinculada al uso agropecuario

1. Comprende la actividad de compostaje, entendido como proceso de transformación de la materia orgánica procedente de una explotación o explotaciones concretas, para obtener compost, es decir, abono natural para utilizar en dicha explotación/es. Esta actividad se considera complementaria al uso agrícola y agropecuario, pero si el producto obtenido tiene como finalidad su comercialización, al tratarse de una actividad económica, su regulación quedará fuera de lo establecido en el presente artículo.
2. El compost se elabora con restos vegetales, productos de las cosechas y de la poda, restos orgánicos (heces de animales), etc. No necesariamente toda la materia orgánica debe proceder de la explotación o explotaciones para las que se va a elaborar dicho abono, pudiendo aportarse otros elementos ajenos a las mismas.
3. El ejercicio de la actividad comprende la ejecución de los siguientes elementos constructivos:
 - Una solera base de hormigón masa fratasada. Esta solera ha de estar impermeabilizada y bien delimitada para que no haya vertido de lixiviados al terreno y debe poseer un sistema de evacuación a un depósito (de dimensiones adecuadas) que los recoja. Esta se retranqueará al menos 2,00 m. de los linderos de las fincas sobre las que se implanten, pudiendo reducirse previo acuerdo entre colindantes, y 10 m. medidos a la arista exterior de cualquier vía pública, salvo distancias mayores procedentes de la normativa sectorial.
 - Puntos de agua suministro de agua.
 - Espacio de maniobra de carga y descarga de vehículos.
4. En todo caso las dimensiones de las instalaciones precisas para desarrollar este compost habrán de adecuarse a las características productivas de la explotación agropecuaria, debiendo justificarse su tamaño y necesidad.
5. Se podría admitir, justificando su necesidad, una pequeña estructura ligera, que sustente un cobertizo, solo para el almacenamiento de dicho compost y los útiles necesarios para su elaboración. En todo caso, estas estructuras deberán realizarse mediante materiales ligeros, fácilmente desmontables, tales como las estructuras tubulares de acero galvanizado con cubiertas de planchas o material plástico tensado mediante alambres de invernaderos, no permitiéndose en ningún caso las estructuras de hormigón o de perfiles de acero de gran inercia, las fábricas de bloques, ni las cubiertas pesadas y semi pesadas. La altura de estos cobertizos no podrá superar la altura de 4,00 m. Para estos cobertizos se establece una

separación mínima a los linderos de 5,00 m y 10,00 m. medidos a la arista exterior de cualquier vía pública, salvo distancias mayores procedentes de la normativa sectorial.

6. Las instalaciones para la realización de compost se ejecutarán en la zona de la finca que tenga una menor aptitud agrícola o bien que presente una mayor degradación, y a su vez produzca el menor impacto paisajístico, una mejor integración orográfica y el menor movimiento de tierra.

En ningún caso se admitirán construcciones para la elaboración de compost al servicio de la explotación agropecuaria en puntos altos, en líneas de horizonte, o en posiciones que pudieran afectar a las visuales desde las carreteras de la red general, debiendo atenderse a las normas de paisaje del Plan Insular y del planeamiento que lo desarrolle. Se estará en todo caso, a las condiciones generales de adecuación paisajísticas previstas en el presente PGO.

7. Para la ejecución de vallados para este uso se estará a lo dispuesto en el artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes Normas y en función de la categoría/zona OT en que se ubique la finca.
8. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite el mantenimiento de la agricultura tradicional existente/intensiva existente o explotaciones ganaderas, no se admitirá la ejecución ex novo de estas instalaciones, solo su mantenimiento y conservación.
9. Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite la implantación ex novo de la agricultura tradicional/intensiva o explotación ganadera, se admitirá la ejecución ex novo de estas instalaciones, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.

Artículo 19. Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico

1. Se establecen las siguientes condiciones generales para los accesos en suelo rústico:
 - a) Se admiten las obras de mantenimiento, conservación y adecuación paisajística de las vías y caminos existentes.
 - b) Para la apertura de nuevos viarios en las zonas A y Ba PORN será de aplicación lo establecido en el artículo 36 'Protección de los hábitats y de la flora y la fauna silvestre' y en el apartado 1 de la Disposición Adicional Única 'Prevención de riesgos

sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros' de las presentes Normas de Ordenación Estructural.

- c) En las zonas A, Ba, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, en razón de los valores ambientales propios de la misma se prohíbe la realización de nuevos accesos.
- d) No podrá autorizarse la apertura de nuevos viales, caminos y pistas de uso público si no están identificados de forma expresa en los instrumentos de planeamiento territorial o en este PGO, con los condicionantes que para ello se establecen en este artículo y en la ordenación pormenorizada de los ámbitos donde se establece dicha ordenación, preservando en todo caso el carácter de las vías de comunicación en suelo rústico y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal, de conformidad con lo establecido en la Directriz 98.6 de las Directrices de Ordenación General.
- e) Se garantizará el respeto de los accesos, tales como caminos a pie de uso público, caminos reales, o senderos turísticos, de modo que cualquier obra que afecte a los mismos respete sus 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 materiales de construcción originales. Se deberán adoptar las medidas necesarias para que la señalización de los eventuales riesgos que puedan comportar la utilización de senderos cumpla con lo establecido en el artículo 18.4 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.
- f) Para conseguir una adecuada integración en el paisaje, la franja de rodadura de los caminos, en el caso de ubicarse en Suelos Rústicos de Protección Ambiental, será preferentemente con acabado natural, pudiendo, justificadamente, en los Suelos Rústicos de Protección económica o Suelos Rústicos de Asentamiento, ser asfaltada o de color oscuro.
- g) En Suelo Rústico de Asentamiento sólo se permitirán aquellos accesos previstos en los Planos de Ordenación del presente PGO.
- h) Se prohíbe la apertura de nuevas vías para la creación del colmenar, debiéndose apoyar éstos en la red viaria existente, fundamentalmente las de la red viaria agrícola.

2. Condiciones de admisibilidad de los accesos en suelo rústico:

- a) Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que los usos, las edificaciones/construcciones o instalaciones, se encuentren en "situación legal de consolidación", no se admitirá la ejecución ex novo de accesos a los mimos,

solo su mantenimiento y conservación, en caso de existir dichos accesos, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.

- b) Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas se contemple que los usos, las edificaciones/construcciones o instalaciones, a las que se pretenda dar acceso rodado, se encuentren dentro de ordenación, se admitirá la ejecución ex novo de dichos accesos, o su ampliación en caso de existir, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.
3. Condiciones generales para las intervenciones de mantenimiento, conservación o adecuación paisajística de las vías y caminos existentes.
- a) Se considerarán accesos existentes los grafiados en los correspondientes planos del presente PGO u oficiales, tales como Catastrales, de Carreteras o Militares, de caminos rurales, pistas y senderos existentes a la entrada en vigor del presente documento.
 - b) Dichas obras deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada y cuando comporten movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies vegetales propias de la zona.
 - c) El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de 5,00 metros.
 - d) El tratamiento de los bordes será cuidado y de manera que permita la aparición de vegetación y la plantación de árboles o arbustos.
4. Condiciones generales para la nueva ejecución o ampliación de accesos en suelo rústico:
- a) Cuando se admita realizar la apertura de nuevos accesos, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras posible y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al 30% para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los 3,00 metros y, si en algún punto se superara, se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección.
 - b) El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de 5,00 metros. El tratamiento de los bordes será de manera que permita la aparición de vegetación y la plantación de árboles o arbustos.

5. Condiciones particulares para la nueva ejecución o ampliación de accesos vinculados a los usos agrícolas y/o ganaderos:
- a) Se trata de elementos y obras auxiliares vinculadas al servicio de dichas explotaciones, por lo tanto la apertura de acceso en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 66.4 del TR Lotc y Enc, deben concurrir las siguientes circunstancias: ser necesario para la explotación agraria que se desarrolla, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma, quedando el acceso en todo caso vinculado con la explotación agropecuaria que se desarrolle en los terrenos a los que sirve.
 - b) Se deberá acreditar la puesta en explotación en los terrenos que sirve de soporte al nuevo acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los terrenos.

Artículo 20. Unidad Apta para la Edificación (UAE)

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del TR Lotc y Enc, 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 y/o construcción permitida, conforme a cada categoría de suelo rústico y en todo caso a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

Artículo 21. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

1. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 80 del TR Lotc y Enc:
 - a) Tendrán la consideración legal de 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.
 - b) 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.
 - c) 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. 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.

2. 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 o agrícola deberá respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida para las citadas categorías de asentamientos rurales o agrícolas.
3. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones en el resto del suelo rústico inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, esto es a 10.000 metros cuadrados.

Artículo 22. Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET)

La unidad apta para la edificación turística (UAET) es el espacio de referencia para toda actuación turística en suelo rústico, sujeta a las determinaciones dadas por la ordenación territorial y urbanística, a la cual queda vinculada la edificación permitida.

Cuando se afecten terrenos para componer la UAET, ésta se compondrá por una o varias fincas de naturaleza rústica conformando unidad territorial, de tal modo que solamente podrá existir ruptura o falta de colindancia entre partes cuando sea debido a la existencia de elementos lineales de infraestructura o cauces públicos (carreteras, pistas, caminos, canales o cauces de barrancos). Las superficies de los terrenos de dominio público comprendidos en la UAET así constituida, no servirán para computar aprovechamiento alojativo turístico.

Artículo 23. Condiciones generales para el uso turístico en Suelo Rústico

1. El uso turístico alojativo en Suelo Rústico cumplirá la exigencia mínima de categoría turística respecto a los distintos tipos de alojamientos por su dimensión, las diferentes modalidades, tipologías y los determinados productos turísticos establecidos en el siguiente cuadro de la Norma 10 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTETLP) adaptado al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y al Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos en suelo rústico.

IMPLANTACIÓN ALOJATIVA EN SUELO RÚSTICO					
CAPACIDAD ALOJATIVA	NORMATIVA ESPECÍFICA	CLASIFICACIÓN TURÍSTICA			
		MODALIDAD POSIBILIDADES	TIPOLOGÍAS ADMISIBLES	MODALIDAD ESPECÍFICA PRODUCTO TURÍSTICO	CATEGORÍA TURÍSTICA
≤ 40 PLAZAS	LEY 6/2002 art. 7.2.a)1)	TURISMO RURAL	ESTAB. DE TURISMO RURAL	CASA RURAL I	UNICA
	DECRETO 142/2010			HOTEL RURAL I	ÚNICA
	DECRETO 232/2010	IDENTIFICADO CON RURAL		CASA RURAL II	ÚNICA
	LEY 6/2002 art. 7.2.a)2)				

	DECRETO 232/2010			HOTEL RURAL II-III	ÚNICA
				CASA RURAL III	ÚNICA
	LEY 6/2002 art. 7.2.a)3) DECRETO 142/2010 DECRETO 232/2010 Normas del P.T.E.	HOTELERO	HOTEL	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	3-4-5 estrellas
				Con especialidad de Naturaleza	3-4-5 estrellas
	DECRETO 142/2010 Normas del P.T.E.	EXTRAHOTELERO		APARTAMENTOS	3-4-5 estrellas
				VILLAS	ÚNICA
				Con especialidad de Naturaleza	ÚNICA
> 40 PLAZAS ≤200 PLAZAS	LEY 6/2002 art. 7.2.b) DECRETO 142/2010 DECRETO 232/2010 Normas del P.T.E.	HOTELERO	HOTEL	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas
				Con especialidad de Naturaleza	4-5 estrellas
		EXTRAHOTELERO		APARTAMENTOS	3-4-5 estrellas
				VILLAS	ÚNICA
				Con especialidad de Naturaleza	ÚNICA
>200 PLAZAS	TROTEN art. 67.4 LEY 19/2003 DOT-10-14	HOTELERO	HOTEL	GENÉRICO O CON ESPECIALIDAD	4-5 estrellas

Norma 10 PTETLP. Adaptada a los Decretos 142/2010 y 232/2010

2. En aquellas categorías de suelo rústico en la que es admitido el uso turístico alojativo, se actuará de forma general de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTEOTLP), en particular se cumplirá con las condiciones de edificabilidad y demás determinaciones establecidas por el mismo, atendiendo en su caso lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Plan Insular de Ordenación, y además se cumplirá con lo siguiente:
- Cuando se trate de asentamientos rurales o agrícolas, el uso turístico alojativo será compatible con el uso residencial, recogiendo en el Anejo de Asentamientos Rurales y Agrícolas de este PGO su expresa justificación. Se apoyará en la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios u otros, que supongan un recurso para el uso turístico, a la vez que sirva para generar acciones a favor de esos valores y de la población del asentamiento.
 - En el resto de categorías de suelo rústico se cumplirá con lo dispuesto en las condiciones de implantación del PTEOTLP, además se tendrá que acreditar que la actuación contribuirá a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

En las categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (RPN) coincidente con zonas

A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1, Bb1.2, Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2; Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP) coincidente con zonas Ba2.1, Bb1.1, Bb1.2 y Bb1.4; Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC) coincidente con zonas Ba2.1, Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2; en Suelo de Protección Agraria (RPA) coincidente con zona Bb1.1, Bb1.2 y D2.1 y Suelo de Asentamiento Agrícola (RAA) coincidente con zona Bb1.2 solo se admiten las tipologías determinadas en artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio según sus regímenes de usos.

- c) Cuando una UAET esté sometida a varios regímenes urbanísticos, se calculará el aprovechamiento turístico (plazas o edificabilidad) de cada una de las partes, pudiendo acumularse y materializarse en el emplazamiento de mejor adecuación territorial dentro de la UAET. En todo caso se sujetará a los límites de carga de la Unidad Territorial Homogénea (UTH) de ubicación.
- d) Los compromisos que se adquieran bien sea mediante convenio, o de cualquier forma recogidos en el instrumento de ordenación, en la autorización turística o en la licencia urbanística, en relación con la explotación agraria de los terrenos o la conservación del paisaje, adquieren la naturaleza de deber urbanístico, exigible como tal por la administración actuante. Su incumplimiento se considera una infracción urbanística o turística, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

3. Condiciones de edificabilidad

En cuanto a las condiciones de edificabilidad del uso turístico en Suelo Rústico, se estará a lo dispuesto en la norma 17.2 del PTET y en concreto a las siguientes condiciones:

- a) Superficie edificable en unidad apta para la edificación con uso de turismo:

La superficie edificable en una UAET, para cualquier categoría de suelo rústico, estará relacionada con la modalidad alojativa y con las plazas, según lo siguiente:

- 1) Establecimientos Hoteleros

La superficie edificable será mayor de 35 m² y menor o igual a 50 m² por plaza alojativa.

Se > 35P

Se ≤ 50P

Se= superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados

P= plazas alojativas a implantar en la UAET

2) Establecimientos Extrahoteleros

La superficie edificable será igual o mayor de 20 m² y menor o igual a 35 m² por plaza alojativa.

Se ≥ 20P

Se ≤ 35P

Se= superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados

P= plazas alojativas a implantar en la UAET

- b) La superficie edificable calculada conforme al apartado anterior, será la máxima que tendría la UAE cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.

Como consecuencia, la superficie edificable de un posible uso de vivienda, preexistente o nuevo, se deduciría de la máxima calculada para determinar la superficie edificable neta en uso de turismo.

Las construcciones dedicadas específicamente a labores agrarias o ganaderas no computarán en la edificabilidad permitida en la UAET.

- c) Superficie mínima de la UAET.

Queda establecida en los mínimos siguientes, según las distintas categorías de suelo rústico, y cumpliendo en todo caso con los parámetros establecidos en el artículo 8.4.f) de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma:

- 1) Para la categoría de ASENTAMIENTO RURAL.

- Superficie mínima de la UAET: 500 m², y la resultante de aplicar 60 m² suelo por plaza alojativa.

- 2) Para la categoría de ASENTAMIENTO AGRÍCOLA.

- Superficie mínima de la UAET: 1.500 m², y la resultante de aplicar 150 m² suelo por plaza alojativa.

3) Para otras categorías en que se admita el uso.

- Será de aplicación lo recogido en la siguiente tabla.

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m ²)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m ²)
Pequeña dimensión.	0 - 10	2500	5000
	11 - 20	4000	7500
	21 - 40	6000	10 000
Mediana dimensión.	41 - 200	250 x P	400 x P

P = N°. de plazas alojativas

La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la UAET.

En la franja de 100 metros de profundidad medidos a partir del límite de colindancia entre el suelo rústico de protección ambiental y el suelo rústico de protección agraria, regirá el régimen de superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística, asignado a esta última categoría

- d) Los establecimientos turísticos, en la medida de lo posible, deberán implantar infraestructuras de abastecimiento de energía con los criterios de potenciar el ahorro y la eficiencia energética y construcciones bajo condiciones bioclimáticas, recurriendo en lo posible a las energías renovables, fomentando prioritariamente la energía solar, con especial atención a la mayor integración ambiental y de respeto al paisaje de las instalaciones a incorporar a la edificación.

Artículo 24. Condiciones específicas para el uso turístico en Asentamientos

1. El uso turístico queda expresamente admitido en los asentamientos rurales y agrícolas delimitados en el PGO, para los que se determina tal posibilidad en el Anexo correspondiente, actuándose en su delimitación y ordenación pormenorizada según lo dispuesto en las disposiciones vigentes de la Norma 17 del PTEOTLP y en las normas de aplicación directa del Plan Insular.
2. En la ordenación de los asentamientos (rural o agrícola) donde se permite el uso turístico se mantendrá el carácter rural de los mismos, evitando la pérdida de identidad del lugar, y actuando de modo que se mantenga un sistema estructurado en el medio rural.

- El número total de plazas estimado para los asentamientos en los que se admite el uso turístico será el que figura en el Anexo de asentamientos rurales y asentamientos agrícolas, sin que se pueda sobrepasar en ningún caso las plazas previstas como máximo por este PGO para los asentamientos rurales o agrícolas del municipio. En todo caso, la capacidad alojativa turística máxima de los asentamientos (rural o agrícola) será menor o igual a la mitad de la población residencial máxima potencial definidas por el PGO en la ordenación pormenorizada de los mismos, y en función de las capacidades consignadas máximas en el PTEOTLP.

Artículo 25. Estándares generales para uso turístico en Suelo Rústico

Los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales correspondientes a la tipología en la que se desarrollen y conforme a lo establecido en estas Normas, en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística en la isla de La Palma, según lo establecido en el PTET en cuanto a los estándares de equipamiento, infraestructuras y servicios y en concreto se estará a los siguientes:

- La superficie necesaria de una UAE en la que se vaya a introducir el uso turístico alojativo, estará en relación con las plazas alojativas de la actuación a realizar, de conformidad con lo siguiente:

ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	OTRAS CATEGORÍAS
60 m ² /plaza	150 m ² /plaza	Según artículo 76.3.c).3) de las presentes Normas
Sp = 60 x P	Sp = 150 x P	

Sp = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (UAET) (metros cuadrados)

P = número de plazas alojativas a implantar en la UAET

- Para toda UAET se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:

Espacio rústico EA: El que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.

Espacio libre EL: Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación.

Espacio edificado EE: El suelo ocupado por la edificación.

- a) Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría de suelo rústico de la UAET en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:

asentamiento rural $EA \geq 0,25 Sp$

asentamiento agrícola $EA \geq 0,65 Sp$

otras categorías $EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET)

EA = superficie de espacio agrario en la UAET

EL = superficie de espacio libre en la UAET

- b) Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios EA y EL. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite.

Los espacios agrarios, naturales o paisajísticos, con el mantenimiento o recuperación que resulte necesario, tendrán la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

- c) Las zonas ajardinadas de uso común o privativo de las unidades alojativas estarán comprendidas en el espacio EL, sin más requerimientos que su adecuado tratamiento funcional y mantenimiento.

3. La capacidad alojativa turística máxima (P) para un determinado asentamiento, no podrá ser superior al 50% de la población residencial prevista por el planeamiento urbanístico para ese asentamiento.

ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	POBLACIÓN RESIDENCIAL MÁXIMA DEL ASENTAMIENTO (PLAN GENERAL)	R	CAPACIDAD MÁXIMA DEL ASENTAMIENTO	$P \leq 0,5 R$
ASENTAMIENTO RURAL				

Artículo 26. Estándares de equipamiento, infraestructura y servicios para uso turístico en Suelo Rústico

Los estándares que se establecen en los siguientes apartados, en defecto de regulación expresa que desarrolle las previsiones de la Ley 6/2002, son de obligado cumplimiento para todas las

modalidades y tipologías de instalaciones turísticas alojativas en suelo rústico, excepto para los alojamientos de turismo rural con rehabilitación de patrimonio, y sin perjuicio de determinaciones específicas para los equipamientos estructurantes.

a) Se establecerá una o más zonas de aparcamientos para clientes, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Podrán situarse en superficie, disponiéndose de modo que se consiga la mejor integración en relación con las condiciones de la UAET y respecto del entorno de ubicación.
2. El número mínimo de aparcamientos (A) estará en relación con las plazas alojativas (P), según lo siguiente:

$$P \leq 80 \quad A = P / 3$$

$$P > 80 \quad A = 3\sqrt{P}$$

P plazas alojativas a implantar en la UAET

A número mínimo de aparcamientos en la UAET

3. Se realizará previsión de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR) en los términos previstos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Como mínimo los siguientes:
 - De 20 a 40 plazas: 1 plaza adaptada.
 - De 41 a 200 plazas: 1 más cada 40 ó fracción.
 - De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción.

El recorrido entre una plaza adaptada (PMR) y la edificación ser realizará como itinerario adaptado.

b) Se preverá un espacio funcionalmente apto para resolver la llegada y recepción de autobuses o autocares, conforme a lo siguiente:

- Hasta 40 plazas: opcional, salvo que lo requiera la normativa sectorial turística.
- De 41 a 80 plazas: uno, para transporte de más de 9 personas.
- De 81 a 200 plazas: uno, con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.

- Para más de 200 plazas: dos, con masa mayor de 3500 kg, para transporte de más de 9 personas.
- c) Las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria y el tratamiento de su agua, se regirá por su normativa específica. Además, se establecen las siguientes determinaciones:
1. Cuando la piscina sea exigible se dispondrá de vaso climatizado.
 2. La superficie mínima necesaria de lámina de agua se determinará en función del número de plazas alojativas o del número de unidades de alojamiento, y de la modalidad o categoría del producto turístico, conforme al requerimiento que establezca la normativa sectorial de aplicación.
 3. Las piscinas que se dispongan en establecimientos de una sola unidad alojativa, se considerarán piscinas unifamiliares, a los efectos del tratamiento normativo específico.
 4. En establecimientos situados por encima de la cota 450 mts (snm), podrá sustituirse la obligación de piscina por una superficie cerrada equivalente, destinada a piscina de hidromasaje y gimnasio.
 5. Cuando la piscina sea exigible, se preverá un espacio destinado a solárium, que como mínimo tendrá dos metros cuadrados por plaza alojativa. Se resolverá con zona pavimentada o césped, amueblándose con hamacas, disponiéndose un punto de ducha en proximidad.
- d) Zonas deportivas. Se calculará la superficie mínima destinada al uso deportivo, en función del número de plazas alojativas o del número de unidades de alojamiento, y de la categoría o modalidad del producto turístico, conforme al requerimiento que establezca la normativa sectorial de aplicación. En su caso, se aplicará con carácter subsidiario lo dispuesto en el siguiente cuadro:

menor o igual a 40 plazas	OPCIONAL	
más de 40 y hasta 80 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	INDISTINTO $Su \geq 50 \text{ m}^2$
más de 80 y hasta 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR ESPACIO INTERIOR DESTINADO A GIMNASIO	INDISTINTO $Su = P^2 / 100$
más de 200 plazas	ESPACIO DEPORTIVO EXTERIOR	$Su = 2 \times P$

Su= es la superficie del espacio deportivo interior o exterior

- e) Se realizará previsión de espacio como depósito de basura, con capacidad suficiente en función del ritmo de recogida municipal. Constituirá un habitáculo cerrado, con punto de agua y desagüe que posibiliten su limpieza y desinfección.
- f) Infraestructura viaria.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario existente hasta la UAET, en las condiciones que se señalan.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

- 1) Para todo establecimiento alojativo con capacidad hasta cuarenta plazas, se podrá disponer como acceso cualquier viario rodado existente o de nueva ejecución.
 - 2) Para todo establecimiento alojativo con capacidad para más de cuarenta y hasta ochenta plazas, se deberá disponer de acceso rodado desde el sistema viario estructurante de referencia hasta la UAET, sirviendo también como referencia el viario de tercer nivel que complete el planeamiento urbanístico y específicamente considere adecuado para esta finalidad.
 - 3) Para establecimientos con más de ochenta plazas, la UAET lindará con viario estructurante de primer o segundo nivel, o en todo caso, a menos de 250 mts medidos según recorrido hasta la UAET a través de cualquier otro tipo de vía rodada.
 - 4) Cualquier edificación de una instalación turística alojativa, distará más de 50 metros de una vía de primer o segundo nivel.
- g) Redes de servicios. Electricidad.

Todo establecimiento turístico alojativo deberá disponer de electricidad, por generación autónoma o desde la red existente.

El suministro desde la red eléctrica hasta la UAET, se hará en las condiciones que se señalan.

- 1) Si un establecimiento turístico alojativo motivara la extensión de la red de transporte o distribución del sistema de referencia, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

- 2) Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde la red de baja tensión, se realizará siempre mediante canalización enterrada.

h) Redes de servicios. Telefonía.

Todo establecimiento turístico alojativo con necesidad de espacio de recepción deberá disponer de servicio telefónico.

- 1) El servicio se dispondrá desde la red existente o por cualquier sistema de comunicaciones de nuevas tecnologías.
- 2) Todo suministro a un establecimiento alojativo turístico, desde cualquier punto de la red telefónica existente, se realizará en la medida de lo posible mediante canalización enterrada. Si esta no fuera posible se autorizará la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

i) Administración del recurso hídrico:

1. El suministro de agua potable deberá realizarse desde las redes municipales de abastecimiento, en otro caso se garantizará sus condiciones de potabilidad. Se preverá un caudal de suministro de 125 litros por plaza alojativa y día.

Se dispondrá de un depósito de reserva para un volumen de agua de 250 litros por plaza alojativa, que se ejecutará enterrado, en todo caso oculto desde cualquier perspectiva exterior, de otro modo se exigirá su acabado visto con piedra natural.

2. En orden a la adecuada administración del recurso hídrico, el Consejo Insular podrá establecer determinaciones para la obtención de agua por desalación.
3. La reutilización de las aguas residuales depuradas para riego de jardines, será obligatoria en actuaciones con más de VEINTE plazas.

Artículo 27. Condiciones complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial y para las actuaciones de interés general

1. En cumplimiento del artículo 32.2.A).6) y (32.1.A).4) del TR Lotc y Enc, se regulan a continuación las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obediendo a usos y actividades propias del suelo rústico [Proyectos de Actuación Territorial (P.A.T.)], se pretendan implantar en aquél y que este PGO entienda compatibles con su ordenación, garantizando su armónica integración en el modelo

de ordenación municipal elegido, según el carácter sobre la escasa o gran trascendencia del proyecto de que se trate.

2. Según se establece en el artículo 67 del TR Lotc y Enc, las actuaciones de interés general se limitarán a las definidas como tal en la legislación vigente o a las que se especifiquen en las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, comprendiendo los siguientes tipos de establecimientos:
 - a) Reglamentariamente se determinarán las dimensiones y demás características de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico podrán establecer una lista con carácter enunciativo o taxativo de los tipos de establecimientos comprendidos en este artículo.
 - b) Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, con los requisitos que se determinen reglamentariamente:
 - 1) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
 - 2) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.
 - c) Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:
 - 1) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
 - 2) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
 - 3) Las áreas de servicio de carreteras.
 - d) Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estos

establecimientos solo podrán implantarse en el suelo rústico de alguna de las categorías previstas en los apartados b).1, y 5, y d) del artículo 55 del TR Lotc y Enc [suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) del presente PGO].

3. Conforme al artículo 183.8 de las normas del PIOLP, los equipamientos, instalaciones o edificaciones de Interés General, que por su naturaleza deban instalarse en suelo rústico de protección agraria (RPA), se admitirán únicamente en la zona C2.2 PORN del PIOLP, con las limitaciones y condiciones de implantación que se establecen en estas normas y en las zonas coincidentes con Bb3.2 y Bb4.1 PORN del PIOLP, sólo si están vinculados a la actividad agrícola.
4. Conforme establece el artículo 227.2 de las normas del PIOLP, los Proyectos de Actuación Territorial sólo podrán formularse en zona C PORN del PIOLP, a excepción de los que correspondan a usos turísticos o energéticos que también podrán formularse fuera de dicha zona.
5. En el presente PGO, conforme al artículo 227.4 de las Normas del PIOLP, sin perjuicio de la aplicación de las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, el uso o actividad que se pretenda implantar en zona C2 PORN del PIOLP como actuación de interés general se deberá justificar en base a que, por las razones que expresamente se hagan constar, no pueda implantarse en áreas específicamente reservadas para tal fin por el Plan Insular dentro del sistema funcional correspondiente o no estuviera previsto en éste.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.5 de las Normas del PIOLP, sin perjuicio de su carácter excepcional, los Proyectos de Actuación Territorial deberán garantizar la adecuada inserción de la actuación en el modelo de ordenación insular y municipal establecido de tal forma que la misma contribuya a consolidarlos ajustándose, en la mayor medida posible, a los criterios de ordenación de carácter ambiental y paisajístico establecidos en el planeamiento que le afecte.
7. Condiciones Generales:
 - a) Sin perjuicio de su carácter excepcional, los Proyectos de Actuación Territorial deberán garantizar la adecuada inserción de la actuación en el modelo de ordenación insular y municipal establecido de tal forma que la misma contribuya a consolidarlos ajustándose, en la mayor medida posible, a los criterios de ordenación de carácter ambiental y paisajístico establecidos en el presente PGO y en el PIOLP.
 - b) Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, o en su caso las derivadas de las Normas del Plan Insular de Ordenación, con carácter genérico se establecen las siguientes condiciones para las construcciones e instalaciones susceptibles de legitimarse mediante P.A.T., debiendo aplicarse en razón a la resolución

que adopte el órgano competente acerca de la escasa o gran trascendencia territorial de la actuación propuesta:

- 1) 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 Lotc y Enc, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.
 - 2) 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 12/1990 de 26 de julio, de Aguas; y de conformidad a lo que se determine en los respectivos planes territoriales de ordenación de tales materias.
 - 3) Necesariamente habrá de disponerse de una vía de acceso con carácter preexistente, que garantice la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de antiguos caminos rurales en desuso a tal fin, pero no lo apertura de caminos nuevos.
8. Usos prohibidos expresamente mediante Proyecto de Actuación Territorial, de conformidad con el artículo 62-ter del TR Lotc y Enc, se establece una relación de usos prohibidos por el presente PGO para el suelo rústico, y por ende prohibidos para su aprobación mediante Proyecto de Actuación Territorial:
- a) Queda prohibida la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial en suelos categorizados como de protección ambiental.
 - b) Quedan prohibidos aquellos usos que comporten grandes movimientos de tierras para su ejecución, o conlleven explanaciones extensas que superen los trescientos metros (300 m.) de largo y los cien metros (100 m.) de ancho, así como aquellas que produzcan taludes de altura superior a los tres metros (3,00 m.).
 - c) Se prohíben los depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos.
9. Las zonas OT en las que pueden admitirse actuaciones de interés general vinculadas a la agricultura serán las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2.

10. Cuando los equipamientos, instalaciones o edificaciones de Interés General, que por su naturaleza deban instalarse en suelo agrícola, se emplacen en Suelo Rústico de Protección Agraria, deberán destinarse a actividades o usos vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelo de menor valor agrológico, admitiéndose expresamente proyectos para implantar actividades autorizables en ámbitos determinados en el Plan Insular como zonas agrícolas y agropecuarias o áreas susceptibles de albergar actuaciones de interés general.

Artículo 28. Medidas de protección según Zonas PORN del PIOLP

1. En cumplimiento del artículo 37.5 de las Normas del PIOLP, en las zonas Bb1, en que los valores productivos deben compatibilizarse con el respeto a la biodiversidad y el paisaje, centrado especialmente en los valores susceptibles de alteración (botánicos, faunísticos y/o paisajísticos) y las transformaciones y/o tratamientos en los elementos de soporte de las explotaciones concernidas, que deberán potenciar o, en caso contrario justificar, el empleo de materiales naturales en relación a los cerramientos, tratamiento de muros de piedra, mantenimiento o ubicación de nuevas balsas naturalizadas o accesibles para la fauna, pavimentado de caminos, etc.
2. La protección de la biodiversidad se considera el objetivo fundamental de las zonas A y Ba PORN, al que deben supeditarse el resto de políticas públicas y actuaciones privadas. Con este objetivo deberá atenderse al contenido ambiental previsto por la legislación aplicable previamente a cualquier actuación de tipo urbanístico, agrícola, turístico o de otra índole a plantear en estas zonas, que pueda tener incidencia paisajística, territorial o ambiental.
3. Las zonas A y Ba PORN y la subzona Bb1 PORN quedan excluidas de nuevos procesos de urbanización y edificación, excepto aquellos previstos por el Plan Insular o autorizados por los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos en el desarrollo de las competencias que les atribuye la legislación vigente.
4. En cumplimiento del artículo 91.1 de las Normas del PIOLP, los planes y proyectos que desarrollen este Plan Insular evitarán las afecciones a espacios de interés ambiental, que incluyen los Espacios Naturales Protegidos, los incluidos en la Red Natura 2000 u otros incluidos en zonas A o Ba PORN, excepto que puntualmente generen un menor impacto ambiental evidente sobre la biota, los elementos geomorfológicos y/o el paisaje.
5. En cumplimiento del artículo 91.2 de las Normas del PIOLP, en cuanto no sea posible prescindir de la ubicación de elementos de infraestructura o del paso de las redes en espacios de interés ambiental, los proyectos que los desarrollen tomarán medidas de carácter protector-reductor, aplicables a las diversas fases de estudios previos, proyecto y ejecución de la obra. Además de las medidas de prevención de impacto aplicables a la propia instalación, se procederá a:

- a) Considerar especialmente la presencia y susceptibilidad de afectación de elementos de flora y fauna incluidos en los Catálogos de especies amenazadas, así como elementos geomorfológicos y el paisaje, ante las actuaciones proyectadas.
 - b) Valorar la posible incidencia de las obras y el funcionamiento de la instalación (especialmente el ruido) sobre la avifauna, especialmente en las zonas de interés faunístico y durante el periodo de nidificación y la eventual adopción de medidas, si procede.
 - c) Establecer condiciones específicas relativas a los movimientos de tierra en la obra, y sobre regeneración de las áreas afectadas y la integración paisajística de los bordes.
 - d) Valorar las posibles incidencias a nivel geológico e incluir medidas de prevención de riesgos tanto durante la obra como en su puesta en uso.
6. En cumplimiento del artículo 91.3 de las Normas del PIOLP, los proyectos deberán especificar las medidas de prevención de impactos durante las obras, así como las de restauración de los suelos afectados por éstas y la integración paisajística de los ámbitos afectados por la instalación o por la obra.
 7. En cumplimiento del artículo 91.4 de las Normas del PIOLP, los proyectos de infraestructura deberán adoptar criterios de integración paisajística en el entorno rural afectado.
 8. En cumplimiento del artículo 91.6 de las Normas del PIOLP, el trazado de nuevas infraestructuras considerará los posibles riesgos geológicos, meteorológicos u otros. En ausencia del Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos las alternativas estudiadas en los proyectos de nuevas infraestructuras contendrán el estudio de riesgos existentes o generados para su valoración en la elección de la alternativa que contemple los mínimos riesgos, así como la disposición de medidas concretas para evitarlos.

TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. USOS AMBIENTALES

Artículo 1. Definición de los usos ambientales

Los usos ambientales comprenden las actividades vinculadas al territorio y a su medio, cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación del medio natural, sin implicar transformaciones significativas del entorno, ni requerir espacios adaptados que precisen obras de construcción o de urbanización para desarrollar una determinada actividad. Tendrán la anterior consideración aquellas actuaciones que persigan fines específicamente relacionados con la preservación

ambiental o de sus componentes, tales como pistas forestales, cortafuegos y similares.

Artículo 2. Categorías de los usos ambientales

1. Los usos ambientales se dividen -según la naturaleza y características- en las siguientes categorías:
 - a) Usos de conservación ambiental: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos y de los procesos ecológicos en estado natural o semi-natural compatibles con determinados aprovechamientos.
 - b) Usos científicos: Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales y las que emplean el medio para profundizar en su conocimiento.
 - c) Uso de educación ambiental: Comprenden las actividades formativas e informativas sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Artículo 3. Actividades de los usos ambientales

1. Entre los usos de conservación ambiental, de acuerdo con la letra a) del apartado 1 del artículo 276 de las Normas del Plan Insular, se establecen las siguientes actividades sobre el medio:
 - a) Vigilancia ambiental.
 - b) Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
 - c) Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
 - d) 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.
 - e) Cambio de especies alóctonas por autóctonas
 - f) Repoblación.

- g) Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
2. Entre los usos científicos pueden distinguirse, de conformidad con lo establecido en la letra b) del apartado 1 del artículo 276 de las Normas del Plan Insular, las siguientes actividades e intervenciones:
- a) Observación y, en su caso, la recolección de especímenes o muestras.
 - b) Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
 - c) Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
 - d) Observación y control astronómicos.
 - e) Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse, de conformidad con lo establecido en la letra c) del apartado 1 del artículo 276 de las Normas del Plan Insular, las siguientes actividades e intervenciones:
- a) 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.
 - b) 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 4. Reforestación

Conforme establece el artículo 51 de las normas del PIOLP en tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal se atenderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento impulsarán las obras y planes de reforestación, entre ellos, los destinados a facilitar la infiltración de agua de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.
2. En las categorías de suelo rústico de protección ambiental en que sea posible, la repoblación forestal se considerará siempre compatible con la mejora del paisaje.

3. La selección de las especies a utilizar en la repoblación de áreas potencialmente forestales se realizará atendiendo al carácter autóctono y de óptimo climático de las mismas, a la facilidad de regeneración natural y al carácter protector del suelo.
4. Para disminuir en lo posible el impacto ambiental que pueda producir la actividad de repoblación se adoptarán las medidas siguientes:
 - a) Se evaluará cuidadosamente la necesidad de realizar labores de subsolado y laboreo superficial cuando se realicen sobre terrenos no abancalados. En estos casos, como regla general, las plantaciones se realizarán manualmente.
 - b) No se podrán realizar nuevas pistas ni accesos, excepto los previstos en los proyectos técnicos de reforestación.
5. Para alcanzar los objetivos planteados se aplicará una selvicultura multifuncional que atienda a criterios ecológicos y de mantenimiento de la cubierta forestal y que garantice el flujo sostenible de usos y productos.

CAPÍTULO II. USOS DE ESPARCIMIENTO

Artículo 1. Definición de los usos de esparcimiento

Los usos recreativos comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población.

Artículo 2. Categorías del uso de esparcimiento

Dentro del uso recreativo se establecen las siguientes categorías: De esparcimiento en espacios no adaptados y de esparcimiento en espacios adaptados.

- a) De esparcimiento en espacios no adaptados: comprenden las actividades compatibles con las condiciones naturales del territorio cuando se desarrollan de forma temporal. Aprovechan infraestructuras generales de acceso y finalizada la actividad garantizan que no quedan vestigios significativos de la misma. Dentro esta categoría se encuentran las actividades siguientes: Contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.
- b) De esparcimiento en espacios adaptados: comprenden las actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que implican transformación del entorno y/o construcciones de soporte para la actividad, sin que necesariamente estén vinculados a grandes superficies de suelo. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- Tipo I: Instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similares ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.
- Tipo II: Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos o asentamientos rurales, que pueden admitirse en suelo rústico únicamente si están relacionados con usos propios del lugar en que se ubican y están previstos por el planeamiento territorial, urbanístico, o por los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos. Dichas instalaciones serán aisladas y no conformarán áreas urbanizadas.
- Tipo III: Complejos edificados de gran dimensión cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes: los parques de atracciones, campos de golf, parques acuáticos, parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, circuitos deportivos para vehículos a motor e instalaciones similares u otras actividades recreativas públicas o privadas especialmente admitidas en el planeamiento urbanístico o los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 3. Condiciones del uso de Esparcimiento en Espacios no adaptados

1. Por su propia naturaleza los usos de esparcimiento en espacios no adaptados no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Pueden distinguirse, sin propósito exhaustivo, las siguientes actividades: contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.
2. Comprende un conjunto de actividades compatibles con las condiciones naturales del territorio, que principalmente aprovechan de forma temporal las infraestructuras existentes, y que una vez finalizada la actividad, queda garantizado que no quedan vestigios significativos de la misma.
3. No se incluyen las construcciones asociadas al servicio de las actividades de senderismo y excursiones temáticas, tampoco se incluyen las instalaciones de facilidades al servicio de las cabalgaduras (cuadras, abrevaderos, etc.), ni cualquier otra actuación que implique obra constructiva alguna o transformación territorial.

Artículo 4. Condiciones del uso de Esparcimiento en Espacios adaptados Tipo I

1. En este uso se concretan las instalaciones para prácticas deportivas al aire libre o similares ubicadas en áreas preparadas para acogerlos de forma permanente o habitual, relativamente

poco transformadas o, en todo caso, correctamente integradas en el entorno sin construcción de soporte.

Se entiende dentro de este uso las zonas destinadas para el juego de petanca, entrenamiento para perros preparada al efecto, zonas para hacer deporte (correr o ejercicio con elementos ligeros), tirolinas, zonas para jugar al golf (solo el área de juego), zonas para jugar al pinkball, miradores, etc.

2. Condiciones generales para la implantación del uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo I:

- a) Estas actuaciones habrán de ser aisladas y no conformarán en ningún caso áreas urbanizadas.
- b) En ningún caso se admitirán actuaciones que rompan los perfiles visuales lejanos o bien desde las carreteras de la red general, prohibiéndose la utilización de materiales extraños que rompan el cromatismo y uniformidad del paisaje.
- c) Las actuaciones se situarán preferentemente vinculadas a la red viaria, debiendo resolverse adecuadamente su articulación con la misma, y en la medida de las posibilidades de cada caso, una correcta accesibilidad.
- d) Se deberá realizar un estudio de los posibles impactos visuales generados por la implantación de estos usos. El estudio incorporará las condiciones de integración paisajística del propio elemento.
- e) Sin perjuicio de la aplicación de las medidas de índole de protección e integración paisajística recogidas en estas Normas, siempre que sea posible, el entorno de dicho uso se integrará en el paisaje donde se inserte, utilizando vegetación autóctona y típica del lugar en los casos en que se pretenda la ocultación.

Se considerará entorno, en lo que se refiere a la obligatoriedad de integración paisajística, todo el suelo afectado por las instalaciones en sí; las zonas habilitadas para aparcamientos, que deberán diseñarse de tal manera que no supongan un impacto en el medio, con la mínima transformación del entorno, los movimientos de tierras precisos, que deberán ser los mínimos; así como las transformaciones generadas por los caminos de acceso que se deban o puedan ejecutar.

- f) Solo se permiten las obras o elementos necesarios, para la implantación o mantenimiento de este uso, desde el principio de mínima transformación e impacto. Se admiten como elementos auxiliares los elementos muebles, que podrán ser

realizados con materiales ligeros de carácter efímero, contruidos normalmente con madera, tales como mesas, bancos, fuentes, etc., así como los elementos de protección como son barandas y vallados, realizados en madera o fundición. También se incluye la ejecución de pequeños muretes de delimitación, que se realizarán preferentemente utilizando piedra.

- g) La altura de las barandas, vallados y muretes será la necesaria para garantizar la seguridad de las personas que hagan uso de estas áreas.
- h) Se admitirá la instalación de elementos de protección u otros que solo se utilicen en el momento de estar disfrutando del uso en concreto, y que luego habrán de ser desmontados.
- i) En cuando al área donde se desarrolle el uso, su firme debe ser adecuado al uso concreto que se vaya a implantar, preferiblemente con material natural (tierra apisonada, picón, vegetación tapizante, etc.).

3. Limitaciones a la implantación de uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo I:

- a) En las zonas A PORN del PIOLP dicho uso será admisible solamente si está previsto por el Plan Insular o los planes Territoriales, por lo tanto, las condiciones para su implantación deberán venir recogidas en dichos planeamientos.
- b) En las zonas Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, teniendo en cuenta el régimen transitorio de dichas zonas, dicho uso no podrá implantarse ex novo.
- c) En las categorías de suelo rústico de protección natural (RPN), suelo rústico de protección paisajística (RPP) y suelo rústico de protección cultural (RPC) tampoco se admite la implantación ex novo de dicho uso, ya que el objetivo del suelo rústico de protección natural (RPN) es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados; el del suelo rústico de protección paisajística (RPP) es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizadas, y de las características fisiográficas de los terrenos; y el del suelo rústico de protección cultural (RPC) es garantizar la preservación de los valores culturales en presentes, y de su entorno inmediato, no siendo compatibles con la implantación de dicho uso, salvo la excepción establecida para los miradores.
- d) Los miradores son una excepción en cuanto a admisibilidad, ya que se podrán admitir en suelo rústico de protección paisajística (RPP) y en suelo rústico de protección cultural (RPC), que no coincidan con las zonas A, Ba, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP.

- e) Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas se contemple que solo se admite el "mantenimiento de los existentes", solo se admitirá la ejecución de las intervenciones necesarias para su mantenimiento y/o conservación.
 - f) Cuando en el régimen establecido en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas se contemple que se admite la implantación de dicho uso, se admitirá la ejecución de las intervenciones necesarias para su implantación, bajo las condiciones establecidas en el presente artículo.
4. No se permite la apertura de nuevos viales para la introducción del uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo I.

CAPÍTULO III. USO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 1. Definición del uso de equipamientos

Los usos de equipamientos comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas, y los equipamientos públicos o privados.

Artículo 2. Categorías del uso de equipamientos

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías del uso de equipamientos:
 - a) Docentes (DOC): comprende las actividades de enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.
 - b) Sanitarios-Asistenciales (SAN) Y (ASI): comprende las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia sociosanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los ambulatorios, los centros de salud, los centros médicos y similares, así como los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio-sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con

gestión centralizada y titularidad indivisible, no asimilable al uso residencial. También incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales, y/o de atención especializada a disminuidos, centros de día para la gente mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.

- c) Socioculturales (S) Y (CUL): comprende las actividades de tipo cultural desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similar que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo, ni deportivo. Se incluyen en este uso las actividades socio-culturales que se desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.
- d) Deportivos (DEP): comprende los servicios destinados a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares.
- e) Parques, espacios libres y áreas recreativas (EL): Comprende las actividades de ocio, recreo o reposo que se desarrollen en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.
- f) Servicios y protección (PB): comprende las instalaciones y espacios reservados para los servicios relacionados con las actividades de acuartelamiento de las fuerzas de defensa, orden público, bomberos y establecimientos penitenciarios.
- g) Religiosos (REL): comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.
- h) Otros servicios públicos (AP) y (OU): comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos.

SECCIÓN 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES CON USOS DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 3. Ámbito de aplicación

1. El uso de equipamientos se admite en zona Bb PORN del PIOLP, si existe superposición con la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E), siendo las condiciones de implantación las establecidas en la ficha correspondiente del 'Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión' del presente PGO.
2. Para los equipamientos no previstos en el presente PGO serán de aplicación las condiciones recogidas en el presente Capítulo.
3. El uso de equipamientos se admite en zona C PORN del PIOLP, en las mismas condiciones del apartado 1 anterior, si bien tendrían cabida, además, como actuaciones de interés general en suelo rústico.

Artículo 4. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sociocultural (CUL)

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la tipología arquitectónica de su entorno inmediato. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el "*Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos*" del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
2. Parámetros tipológicos y volumétricos:
 - a) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
 - b) No se establece ocupación máxima de la parcela.
 - c) Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s.
 - d) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
 - e) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose una (1) planta de altura y cuatro metros (4,00 m.) a cara superior de forjado (altura de cornisa) en caso de cubierta plana y cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.) a altura de cumbre en caso de cubierta inclinada.

- f) La separación a la red básica e intermedia es la que le corresponda en la Ley y Reglamento de Carreteras y diez metros (10 m.) de la red viaria agrícola ambas distancias medidas desde el borde de las vías.
- g) El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de cinco metros (5 m.).
- h) Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el artículo 56 'Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico' de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

3. Admisibilidad de usos:

- a) Uso Principal: Equipamientos en la categoría Sociocultural.
- b) Usos de nueva implantación o mantenimiento: Equipamiento en la categoría de otros servicios públicos y equipamiento en la categoría de espacios libres y en las condiciones que se regulan en las presentes Normas.

Artículo 5. Condiciones particulares de la parcela destinada a uso Otros Servicios Públicos (OU - Cementerio)

- 1. Se permitirán construcciones e instalaciones inherentes a esta actividad tales como panteones y nichos.
- 2. Además, se permitirán edificaciones complementarias a esta actividad destinadas a tanatorio y usos religiosos, tales como capillas, con los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos:
 - a) Superficie construida máxima quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - b) La edificación tendrá una altura máxima de cinco metros (5,00 m) a cara inferior del último forjado en caso de cubiertas planas, y seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, y medidos en ambos casos desde la rasante natural del terreno.
- 3. Dado que la parcela se sitúa en suelo rústico deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el artículo 56 'Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico' de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.

4. Admisibilidad de usos:

- a) Uso Principal: Equipamientos en la categoría de Otros Servicios Públicos.

Comprende el cementerio donde se desarrollan los servicios como Tanatorio y aparcamientos necesarios situados al aire libre.

- b) Usos de nueva implantación o mantenimiento: Equipamiento en la categoría de religioso; equipamiento en la categoría de espacios libres y en las condiciones que se regulan en las presentes Normas.

En los cementerios de Las Tricias y de Franceses, solo se admite su mantenimiento.

SECCIÓN 2. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS RECREATIVAS

Artículo 6. Definición del uso de Equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y áreas recreativas (EL)

1. El uso de espacios libres se engloba en el uso de Equipamientos de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de las Normas del PIOLP, y según se recoge en la clasificación de los usos establecida en el artículo 91 'Categorías del uso de equipamientos' de las presentes Normas.
2. El uso de espacios libres, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, comprende las áreas libres de edificación y titularidad pública destinadas a garantizar la salubridad, descanso, esparcimiento de la población, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones blandas o mejorar el ambiente urbano, etc. y que tienen como fin el libre acceso a la población.
3. El uso de Equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y áreas recreativas, será computable a los efectos de los estándares mínimos exigidos por el TR Lotc-Lenac, siempre que se cumpla lo establecido para el reconocimiento de los mismos en el anexo del Reglamento de Planeamiento y lo dispuesto a tal efecto en las Directrices de Ordenación General.
4. No serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al treinta por ciento (30%), exigiéndose a partir de pendientes del veinte por ciento (20%) la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

CAPÍTULO IV. USO DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 1. Definición del uso de infraestructura

Los usos de infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica.

Artículo 2. Categorías del uso de infraestructuras

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

1. Usos de infraestructura aeroportuaria: comprende las actividades que se desarrollan en el aeropuerto y su área aeroportuaria, incluyendo los subsistemas de movimiento de aeronaves y actividades aeroportuarias y el área de reserva aeroportuaria. Se incluyen en la infraestructura aeroportuaria los helipuertos y helisuperficies.
2. Usos de infraestructura viaria: comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público: autovías, carreteras, vías urbanas, caminos y pistas. Forman parte de estas infraestructuras las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis u otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.
3. Usos de transporte: comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros y mercancías, integrando todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.
4. Usos de infraestructura energética: comprende las actividades que se desarrollan en las factorías de combustible y las instalaciones de producción de energía, tanto convencionales (térmica y gas natural) como de energías renovables (eólica, solar, aprovechamiento energético de recursos geotérmicos, hidroeléctricos, olas, mareas, biomasa, residuos e hidrógeno), así como las redes de transporte, transformación, distribución y conexión.
5. Uso de infraestructura de telecomunicaciones: comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos, que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines de recepción, transmisión o distribución.

6. Uso de infraestructura hidrológica: comprende las actividades propias de la gestión de los recursos hídricos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
- a) Las instalaciones de toma o producción de agua potable (tomaderos de nacientes o de agua superficial, galerías, pozos, desaladoras) y la infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.
 - b) Las redes de saneamiento y el sistema de depuración y redes de reaprovechamiento de aguas depuradas.
 - c) Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales están formadas por el sistema de recogida y conducción de las mismas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.
 - d) Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso, de vertido.
 - e) Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
7. Usos de infraestructura de gestión de residuos: comprende las actividades propias de los espacios e instalaciones destinados a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes: puntos limpios, plantas de almacenamiento de residuos, plantas de transferencia, complejos ambientales, y otras instalaciones con idéntica finalidad atendiendo a una gestión eficiente y sostenible de los residuos. La gestión de residuos de construcción y demolición, RCD, u otros, que se realicen como actividad económica privada se consideran actividad económica y se localizan en las áreas extractivas o en áreas de actividad económica donde este PGO admite dicho uso con las excepciones previstas en el Plan Insular.

Artículo 3. Condiciones generales del uso de 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 Urbanística, en las Normas de aplicación directa (NAD) del

Plan Insular de Ordenación y en el planeamiento territorial, que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular o del uso o actividad de que se trate.

2. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio, y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
3. Las infraestructuras expresamente previstas en la planificación insular se admiten en cualquier categoría de suelo rústico.
4. A las infraestructuras existentes les será de aplicación lo siguiente:
 - a) Les será de aplicación el régimen legal que les corresponda.
 - b) Se admite su ampliación de manera justificada en función de las necesidades planteadas y de acuerdo al proyecto específico de ampliación que deberá respetar las condiciones del entorno en que se encuentre, minimizando los posibles impactos que se deriven de la concreta actuación, excepto en zonas A y Ba PORN del PIOLP. También se prohíbe la ampliación de las infraestructuras existentes en zona Bb1.1 PORN del PIOLP salvo para las infraestructuras hidrológicas.
5. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse contando con la prioridad absoluta de la minimización de los impactos medioambientales. A tal efecto, 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.
6. Condiciones generales del uso de infraestructuras en suelo rústico:
 - a) Las infraestructuras previstas en este PGO, en el PIOLP o planeamiento territorial especial estarán contempladas dentro de la categoría de RPI-E, realizando el PGO la reserva de suelo que corresponde para la implantación o mantenimiento de las existentes, habiendo categorizado el suelo a tal efecto, así como las zonas de servidumbre y protección de las mismas. Las distintas infraestructuras se clasificarán por categorías, contempladas en el artículo 97 'Categorías del uso de infraestructuras' de las presentes Normas, según el destino de las mismas, y le corresponderá unas condiciones y unos parámetros particulares para su implantación y/o mantenimiento.

- b) En los proyectos de infraestructuras se deberá atender a lo establecido en los artículos 81.1, 82, 102, 111 y 138 de las Normas del Plan Insular de Ordenación, sobre integración ambiental de los planes y proyectos.
- c) En cuanto a las determinaciones del sistema de gestión de residuos se estará a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Residuos de la Palma, el cual se encuentra aprobado y en vigor. Excepto en los casos de que las plantas de RCD sean públicas, se considerarán actividad económica, y las condiciones de implantación se regularán como tal actividad en las normas del PGO.
- d) En las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y Bb2.1 solo se admite las infraestructuras previstas en el PIOLP o en planeamiento territorial especial. Las existentes, a excepción de las infraestructuras hidrológicas, se registrarán en cada zona OT por las siguientes limitaciones:
 - 1) En la zona A2.2: Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales o autorizables. Se admitirán actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.
 - 2) Ba2.1. Los usos actuales que sean concordantes con los definidos como compatibles autorizables en estas zonas podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
 - 3) En la zona Bb1.1 Las edificaciones o instalaciones existentes en suelo rústico, podrán mantener su uso actual hasta que el dicho planeamiento determine las condiciones de permanencia. No podrán realizar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno. Se admitirán actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.
 - 4) En la zona Bb1.2: Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico podrán mantener su uso actual hasta que dicho planeamiento determine las condiciones de permanencia. En tanto éstas no se determinen, se admitirán exclusivamente obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno. Se admitirán actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.

Artículo 4. Subcategorías y condiciones del uso de infraestructura aeroportuaria

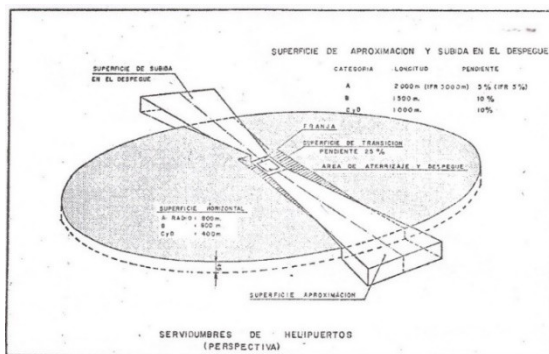
- 1. El uso de infraestructuras aeroportuarias en suelo rústico, el PGO la circunscribe a la implantación de Helisuperficies, categorizando el suelo previsto para su ubicación como RPI-E.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

2. Helisuperficies son las infraestructuras destinadas al aterrizaje y despegue de helicópteros y servicios complementarios vinculados al mismo, según lo dispuesto en la legislación sectorial aeronáutica de aplicación.
3. Condiciones generales para su implantación:
 - a) Según lo dispuesto en el artículo 97.6 de las normas del PIOLP, la construcción de helisuperficies no previstas por el Plan Insular es posible siempre que:
 - 1) Se justifique la finalidad de la implantación y el nivel de servicio de la misma.
 - 2) Se garantice la adecuación al territorio y la seguridad de las instalaciones.
 - 3) Se vinculen las áreas afectadas a la actuación mediante acuerdo o aceptación con documento público de las servidumbres y posibles molestias derivadas.
 - 4) Se ponga a disposición de los objetivos definidos para la red insular, sin limitaciones.
 - b) La implantación de helisuperficies se realizará mediante un proyecto de obras e instalaciones que ha de venir acompañado de un estudio detallado del ámbito de implantación a fin de garantizar las condiciones técnicas y de seguridad legalmente establecidas.
 - c) Su construcción consistirá en la formación de una plataforma horizontal, constituida por una solera, construida en hormigón masa o aglomerado asfáltico coloreado para su mimetización, con las dimensiones indicadas en la ficha correspondiente del Anexo de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
 - d) Los muros de contención que se construyan para la formación de dicha plataforma, atendiendo a las características del entorno, no podrán superar los 3 metros, debiendo realizarse en mampostería careada con piedra del lugar. Los taludes que se formen habrán de ajardinarse con vegetación propia del piso bioclimático donde se sitúa la Helisuperficie.
 - e) El proyecto se ajustará a las condiciones de implantación y servidumbres definidas por la legislación aplicable.
 - f) Conforme al artículo 97.5 de las Normas del PIOLP, se ha de prever la posible transformación de las Helisuperficies en Helipuertos, exigiéndose el cumplimiento de

la legislación aplicable a esta instalación, en concreto, las condiciones de implantación y servidumbres.

- g) Estas instalaciones se retranquearán al menos 10 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 20 metros al borde de cualquier vía pública (o distancia superior, sí así lo exigiese la categoría de la vía en función de la legislación General de Carreteras y del PIOLP).
- h) Respecto al cumplimiento del Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las Servidumbres Aeronáuticas en Helipuertos, modificado por el Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos, se considera que la clasificación adecuada para el futuro Helipuerto, caso de implantarse, será la categoría "C", cuya longitud básica del área de aterrizaje y despegue está entre 15 y 40 metros. Para dicha categoría, conforme al Art. 4 del D. 1.844/75, las condiciones exigidas son las siguientes:



PARÁMETRO	CATEGORÍA "C"	CUMPLIMIENTO
Área de aterrizaje y despegue		
Anchura recomendada	15 m. ó más	Se prevé un área de aterrizaje rectangular de 20 m de diámetro con una superficie de 400 m ² .
Franja		
Longitud	Longitud del área de aterrizaje y despegue + 15 m. a cada extremo de la misma	Se prevé una franja concéntrica al área de aterrizaje de 15 m. de anchura en sus cabezas y 7,50 m. en los laterales, que incrementa la superficie hasta 1.750 m ² .
Anchura	Anchura del área de aterrizaje y despegue + 7,50 m. a cada lado de la misma.	
Área de aproximación/subida en el despegue		

Longitud del área (1)	1.000 m.	El área de aproximación prevista se considera desde el Este, por lo que se cumple perfectamente la longitud de los 1.000 m. libre de cualquier obstáculo.
Superficie de aproximación/subida en el despegue		
Pendiente de la superficie (1)	10%	Considerada la pendiente de aproximación del 10% se comprueba que se encuentra libre de obstáculos.
Superficie horizontal		
Radio de la superficie	100 m.	Se define la superficie horizontal como el círculo contenido en un plano virtual horizontal paralelo a una distancia de 45 m. por encima del punto de referencia, con centro en la vertical de dicho punto y cuyo radio es de 100 m. Examinada la superficie horizontal de la helisuperficie prevista, se encuentra totalmente expedita y libre de obstáculos.
(1) En Helipuertos con capacidad de operación instrumental (J.F.R.) la longitud de área será de 3.000 m. y la pendiente de la superficie de aproximación/subida en el despegue será del 5%.		

Artículo 5. Clasificación de la red viaria y condiciones generales

1. Jerarquía de la Red Viaria Insular: El PGO recoge la clasificación de las vías establecidas por el PIOLP en su artículo 104, y de acuerdo con las categorías establecidas por la Directriz 96.6 contenida en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
2. Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red viaria, y los niveles y titularidad derivados del PIOLP y de la legislación de carreteras, se pueden distinguir, las siguientes:
 - a) Red de nivel básico: destinada a tráficos de largo recorrido y al transporte público de este nivel. El nivel básico incluye las carreteras declaradas de interés regional: la conexión Este Oeste, circunvalación insular, principales nodos de transporte, puerto y aeropuerto, áreas de actividad económica y equipamientos singulares.

Se incluyen las siguientes vías:

- La vía LP-1 que atraviesa el municipio de norte a sur, sur, salvo el tramo del trazado existente que queda fuera de la referida red en el PIOLP (Las Tricias - Llano Negro).

b) Red de nivel intermedio: destinada a complementar la red de nivel básico, mejorar la interconexión de la isla y enlazar en condiciones adecuadas los núcleos de población próximos con capacidad suficiente para soportar el transporte público de cercanías. La red intermedia está formada por las carreteras insulares y municipales no incluidas en la red básica. En ella se contemplan dos categorías:

- Las vías intermunicipales. Dan acceso a puntos singulares del territorio y están compartidas entre varios municipios.
- Las vías municipales. Estructuran los accesos a los núcleos de población de cada municipio y dan soporte a la red de vías y de caminos agrícolas.

Se incluyen las siguientes vías:

- La red de nivel intermedio del municipio de Garafía se encuentra compuesta por las siguientes vías: vías: LP-1 en el tramo del trazado existente que no queda incluido en la red de nivel básico del PIOLP (Las Tricias - Llano Negro), LP-4, LP-109, LP-110, LP-111, LP-112, LP-114 y LP-1141.

c) Red viaria Agrícola: Incluye la red propia del medio rural, dando soporte al espacio productivo agrícola, ganadero y forestal mediante vías locales. También se incluyen en esta categoría las pistas forestales y costeras. Esta red viaria viene recogida en el plano OE.6.1 "Estructura orgánica. Infraestructuras. Jerarquía de la Red Viaria" del presente PGO.

3. Condiciones específicas de la red básica y canal de infraestructuras:

a) Según lo establecido en el artículo 106.1 de las normas del PIOLP, se entiende por canal de infraestructuras, las reservas de suelo que han de permitir el trazado de nuevas vías o la modificación de las existentes, donde además de la función viaria el PIOLP, prevé la reserva de suelo suficiente para el paso de otras infraestructuras. Toda vía, existente o prevista, en la red básica tendrá la condición de canal de infraestructuras y como tal, el proyecto de trazado o modificación incluirá las reservas necesarias para garantizar dicha función.

b) En tanto no se aprueben los proyectos específicos, se considerará una franja de protección preventiva de 40 metros para las vías de la red básica y de 20 metros para las vías de la red intermedia, medida a ambos lados de los ejes de las carreteras según establece el artículo 106.2 de las normas del PIOLP. Las medidas de aplicación en estos ámbitos serán las siguientes:

- En la franja de protección preventiva correspondiente a las carreteras de la red básica se prohíbe la construcción de nuevos viales, caminos y pistas con acceso directo a las carreteras.
 - Se prohíbe también la reparación o mejora de accesos particulares directos a la red básica, a no ser que se justifique la imposibilidad de acceder a través de una vía de servicio o de categorías inferiores.
 - Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones con acceso directo a la red general. Las obras de ampliación o consolidación de las edificaciones existentes se limitarán a servicios esenciales en viviendas previamente habitadas. El posible incremento de valor de la finca derivado de dichas actuaciones no computará a efectos de expropiación, condición que ha de constar en los documentos de autorización.
 - En cuanto se apruebe el proyecto de trazado que contemple el canal de infraestructuras serán de aplicación las distancias de servidumbre, protección y edificación definidas por la legislación de carreteras.
4. Se excluyen de las anteriores determinaciones los tramos incluidos en suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales o agrícolas.
5. La franja de protección preventiva de 40 m. para las vías de la red básica y de 20 m. para las vías de la red intermedia, se amplía en las intersecciones que el PIOLP determina para el municipio de Garafía recogidas en el plano P.4.02b 'Sistema viario. Actuaciones propuestas en la red viaria', ampliándose las reservas señaladas en el mismo en función de la categoría de las vías y atendiendo a los siguientes criterios:
- a) Estructurante Insular, la protección preventiva se ampliará a 60 metros a ambos lados del eje en una longitud de 150 metros en todas las direcciones de la intersección. La intersección podrá desarrollarse a distinto nivel.
 - En el municipio de Garafía no hay ninguna intersección estructurante insular.
 - b) Estructurante comarcal, la protección preventiva se ampliará a 60 m a ambos lados del eje en una distancia de 150 metros en la dirección de la vía de la red básica y de 60 metros en la intermunicipal. La intersección podrá desarrollarse a distinto nivel.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' y LP-109 'Las Mimbreras - Roque Faro'.

- Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte', LP-4 'Acceso al Roque de Los Muchachos' y LP-112 'Acceso a Santo Domingo'.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' (nuevo trazado y tramo de Briestas) y LP-114 'Acceso a Santo Domingo desde Las Tricias'.
- c) Estructurante municipal, la protección preventiva se ampliará a 60 en todas las direcciones de la intersección a una distancia de 60 metros en todas las direcciones de la intersección.
- Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' y la vía LP-110 de Acceso a Franceses en el límite del término municipal de Garafía con Barlovento, junto al acceso al RAR 1 Los Herreros.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' la vía LP-110 de Acceso a Franceses.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' y Acceso a El Tablado.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte' y Acceso a Don Pedro.
- d) Estructurante local, la reserva de protección preventiva de 40 metros a ambos lados del eje incluye la intersección.
- Intersección entre LP-112 'Acceso a Santo Domingo desde Llano Negro' y LP-1141 'Acceso al Puerto de Santo Domingo'.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte (Tramo Briesta)' y LP-4 'Acceso al Roque de Los Muchachos'.
 - Intersección entre LP-1 'Circunvalación Norte (Tramo Briesta)' y la LP-111 a la altura del asentamiento agrícola RAA 9 Briesta.
6. Se excluyen de las anteriores determinaciones los tramos incluidos en suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales o agrícolas.
7. Las áreas ajardinadas del sistema viario comprenden los espacios intersticiales de acompañamiento del viario mejorando la imagen ambiental del mismo, pudiendo situarse sobre suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico. Se diseñarán atendiendo a la función que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve. Las áreas ajardinadas vienen determinadas en los planos de Ordenación Pormenorizada del presente PGO.

8. Los aparcamientos públicos (P) son espacios con acceso directo desde la vía pública en parcelas adaptadas situados sobre suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico, y que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, sin restricciones en cuanto al uso de los mismos.

9. Estación de Servicio o gasolinera (ES) son Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde una vía, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de artículos, almacenes, aparcamientos, suministro de recarga de energía para vehículos eléctricos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible, los servicios complementarios de atención a los vehículos y las áreas de maniobra vinculadas a estos, y se cumplan las condiciones particulares recogidas en este capítulo para este uso específico y la normativa sectorial que resulta de aplicación.

Artículo 6. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria

1. Condiciones del uso de infraestructura viaria en suelo rústico:
 - a) El uso de infraestructura viaria comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público, formando parte de ellas las infraestructuras especializadas como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis y otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido, áreas de descanso, áreas de servicio y gasolineras.

 - b) Con respecto a la afección al paisaje, el uso de infraestructura viaria cumplirá con lo recogido en el apartado 3.g) del artículo 37 'Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales' de las presentes Normas de Ordenación Estructural.

 - c) Estas infraestructuras se encuadran en suelo rústico dentro de la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E). La infraestructura viaria en suelo rústico comprende la plataforma y el dominio público de las carreteras, así como la zona de servidumbre, la zona de afección y hasta la línea límite de edificación de las carreteras.

 - d) El ámbito de la zona de servidumbre, la zona de afección y hasta la línea límite de edificación de las carreteras es compatible y puede superponerse a cualquier categoría de suelo rústico, donde se admiten:

- 1) Los usos y actividades propias de la categoría de suelo rústico a que se superpone, excluido cualquier tipo de edificación/construcción permanente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación y reglamento de Carreteras.
 - 2) Siempre que no esté superpuesta al suelo rústico de protección ambiental, podrán admitirse usos y actividades provisionales en construcciones fácilmente desmontables, que no comportarán, en ningún caso, derechos de indemnización, todo sin perjuicio de lo establecido en la legislación y reglamento de Carreteras.
 - 3) Se prohíbe la construcción de aceras propias de los núcleos urbanos, aparcamientos y la instalación de servicios urbanos o similares, así como la implantación de actividades y usos urbanos.
- e) La zona comprendida por la plataforma y el dominio público de las carreteras está reservada exclusivamente para la implantación del vial correspondiente.
- f) No se podrán autorizar la apertura de nuevos viales, caminos y pistas de uso público si no están identificados de forma expresa en el PGO, en el PIOLP o en planeamiento territorial.
- g) No se permite la instalación de carteles publicitarios visibles desde las vías públicas en el suelo rústico salvo las de carácter enunciativo de los Espacios Naturales Protegidos y pudiendo autorizarse, también, exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente. Así mismo se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.
- h) En todo caso deberá preservarse el carácter de las vías de comunicación, evitando la implantación en ellas de actividades, usos y servicios urbanos que desvirtúen tal carácter, de conformidad con lo expresado en la Directriz 98.5 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.
- i) Los planes y proyectos que desarrollen el sistema viario de La Palma atenderán a las condiciones ambientales y paisajísticas definidas, con carácter general, en las Normas del PIOLP para todos los sistemas de infraestructuras.
- 1) Se consideran de aplicación directa a todas las actuaciones en carreteras:

- a. Minimizar el movimiento de tierras y la ocupación de suelos como zonas de préstamo, procurando el mayor equilibrio entre taludes y terraplenes.
 - b. En las zonas afectadas por el movimiento de tierras, taludes y terraplenes, se potenciará la revegetación con especies autóctonas las nuevas superficies expuestas, como medida de integración ambiental, paisajística y preventiva de la ocupación con especies exóticas.
 - c. Se aplicarán medidas de integración paisajística de los elementos de protección o seguridad vial, tales como vallado, pasos elevados o inferiores.
 - d. En obras de mejora de vías existentes y en las nuevas se garantizará el paso de fauna a lo largo del recorrido.
 - e. Las obras que supongan movimientos de tierras o excavaciones tomarán las medidas oportunas a fin de garantizar la seguridad y estabilidad del suelo, tanto en el período de construcción como en su puesta en uso, especialmente en grandes taludes, excavaciones en roca y túneles.
- 2) Se establecen como medidas específicas para las actuaciones viarias que afecten a Espacios Naturales Protegidos o zonas A y Ba PORN las siguientes:
- a. Valorar detalladamente las posibles afectaciones en áreas de interés biótico y geomorfológico.
 - b. Valorar las distintas opciones y la viabilidad técnica, económica y de seguridad, en especial en los casos que la actuación requiera soluciones en túnel o en viaducto.
 - c. Se valorará el riesgo de la actuación, tanto en relación a la vía a implantar como en la fase de obras.
 - d. El proyecto incorporará medidas de restauración ambiental y de adecuación paisajística.
- j) Condiciones particulares para las Estaciones de servicio (ES):

- 1) Según el Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público y se desarrolla la disposición adicional primera de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero, aquellas instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes, que distribuyan tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción, deberán disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación, teniendo la consideración de estaciones de servicio.
- 2) Se podrán implantar las Estaciones de Servicio en suelo rústico, mediante el trámite de Calificación Territorial solo en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Este PGO establece que se podrán admitir dicho uso en la categoría de suelo de protección de infraestructuras viaria pero que no se superpongan con las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y Bb2.1 ni con las categorías de protección ambiental.
- 3) Para los accesos a las estaciones de servicio en carreteras convencionales o en vías de servicio, se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de 29 septiembre, de carreteras, procediendo, en su caso, a la reordenación de los accesos existentes afectados.
- 4) Para la ejecución de una estación de servicio será preceptivo un proyecto de construcción, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, que comprenderá la situación de los edificios e instalaciones, el trazado de los accesos, la señalización, el firme, el drenaje, la iluminación y la ornamentación, y que analizará las características de la carretera a la que se pretende acceder, tales como trazado en planta, alzado y sección, visibilidad disponible, señalización, existencia de otros accesos o vías de servicio, en un ámbito no inferior al comprendido entre 500 metros antes y después de los accesos a la estación de servicio.
- 5) En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y a las que a continuación se establecen:
 - No se podrá ubicar a menos de quinientos metros (500 m) de otra estación de servicio.
 - La parcela máxima o unidad apta para la edificación será de mil quinientos metros cuadrados (1.500m²) y la superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), cuando se trate de

gasolinera con surtidores de suministros y espacios propios de la actividad, sin usos complementarios.

- La ocupación máxima de la edificación se establece en un cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. Computan a efectos de ocupación la superficie dedicada a las instalaciones, construcciones y edificaciones de los servicios complementarios, y en general cualquier superficie que esté techada. Se establece un máximo de mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie ocupada.
- La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m²/m². El tren de lavado, la marquesina de los surtidores o similar no computa a efectos de edificabilidad.
- La altura de las edificaciones no podrá superar los cuatro metros (4,00 m.) o una (1) planta de altura. La marquesina tendrá una altura máxima de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.).
- La concepción volumétrica y arquitectónica de estas edificaciones habrá de realizarse, desde los principios de fragmentación de volúmenes y tratamiento adecuado de las cubiertas, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
- Se deberá respetar un retranqueo mínimo a linderos de 10,00m.
- Las edificaciones solo se podrán ubicar después de la línea límite de edificación de la carretera.
- Para los accesos a las estaciones de servicio en carreteras convencionales o en vías de servicio, se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras), procediendo, en su caso, a la reordenación de los accesos existentes afectados.
- La tramitación administrativa de la autorización pertinente deberá realizarse a su vez, ante el Organismo titular de la carretera y de acuerdo a los requisitos establecidos en la legislación y reglamento de carreteras.

Artículo 7. Condiciones del uso de Infraestructuras de Transporte

1. El uso de Infraestructuras de Transporte comprende las actividades e instalaciones ligadas al transporte de viajeros y mercancías. Comprende la subcategoría de estación o intercambiador de modos de transporte.

- a) Estación de Transporte o Intercambiadores son espacios y construcciones adaptados 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 pueden confluír las líneas del transporte público de guaguas, por lo que se admite expresamente que puedan acoger usos de aparcamiento y aquellos otros usos complementarios de servicio al viajero (punto de información, puestos de venta, bares, etc.) y los necesarios para el correcto funcionamiento de dicha actividad (oficinas, puestos de venta de tickets, alquiler de coches, etc.).

El Intercambiador Insular (TC) previsto por el PIOLP en el plano 'P.4. Sistemas de Infraestructuras y Equipamientos', se sitúa en Llano Negro y está incluido dentro del sistema general SG-SC 50.2 'Área de Infraestructuras y Equipamientos 7 Llano Negro'.

2. Las categorías de suelo en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponde con Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E).
3. Deberá atenderse a las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y a las que a continuación se establecen:

- b) Las características arquitectónicas y de implantación en el terreno obligan a actuar de modo que se integren en el paisaje agrario en el que se enclave respetando los valores del mismo.
- c) Deberán disponer del equipamiento mínimo que se fije reglamentariamente para atender las necesidades de los viajeros y de los conductores que las utilicen. El programa contará al menos de:

- Área estancial de espera, protegida
- Bar-Cafetería
- Aseos
- Punto de información y venta

- d) La parcela mínima o unidad apta para la edificación será de mil metros cuadrados (1.000m²), donde se incluya el equipamiento mínimo señalado en el apartado anterior.
- e) Estas instalaciones se retranquearán al menos 10 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública (o distancia superior, si así lo exigiese la categoría de la vía en función de la Ley General de Carreteras).
- f) La ocupación máxima de la edificación se establece en un treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. Computan a efectos de ocupación la superficie dedicada a las instalaciones, construcciones y edificaciones de equipamiento mínimo, y en general cualquier superficie que esté techada.
- g) La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m²/m². La marquesina de protección o similar no computa a efectos de edificabilidad.
- h) La altura de las edificaciones no podrán superar los cuatro metros (4,00 m.) o una (1) planta de altura. La marquesina tendrá una altura máxima de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.).
- i) Se utilizarán para la construcción procedimientos de simplicidad volumétrica, y normalización de elementos constructivos, primando la sencillez constructiva y procurando eliminar todos aquellos elementos que se presten al vandalismo.
- j) Se utilizarán materiales y sistemas constructivos que permita garantizar un económico y fácil mantenimiento a lo largo de su vida útil, y en consecuencia teniendo en cuenta las condiciones climatológicas (sol, viento, lluvia, etc.) y medioambientales (proximidad al mar, etc.), en relación con la corrosión y deterioro de los materiales a emplear.
- k) La concepción volumétrica y arquitectónica de estas edificaciones habrá de realizarse, desde los principios de fragmentación de volúmenes y tratamiento adecuado de las cubiertas, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.

Artículo 8. Condiciones del uso de Infraestructura energética

1. Condiciones del uso de infraestructura energética en suelo rústico:

- a) Estarán prohibido expresamente la implantación ex novo de las infraestructuras energéticas en las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y B2.1 salvo que estén previstas en el PIOLP o Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas. Y en

estas zonas solo se admitirá su mantenimiento y conservación si han sido implantadas legamente y este contempladas en el PIOLP o Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas.

- b) La introducción de infraestructuras energéticas, se realizará de acuerdo con el PIOLP, con la legislación sectorial aplicable en materia de energía y con la planificación territorial especial de ordenación de las infraestructuras energéticas de la isla. Las intervenciones se realizarán dentro del marco del Plan Energético de Canarias (PECAN).
- c) Los nuevos trazados o sustitución de las redes de distribución de energía en todas las categorías de suelo donde se amita su implantación, se efectuará siempre que sea técnica y económicamente posible mediante canalización subterránea. Si esto no fuera posible, de modo excepcional, y dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno e, intentando en la medida de lo posible no atravesar el perfil del horizonte.

Será de aplicación lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

- d) El proyecto que se presente dispondrá para la implantación de estas infraestructuras de la información gráfica suficiente que demuestre su adecuada inserción en el área afectada.
- e) Aquellas infraestructuras energéticas que por su gran trascendencia territorial tengan la consideración de actuaciones estratégicas, se desarrollarán a través de los correspondientes Proyectos de Actuación Territorial (PAT).
- f) Parques eólicos:
 - 1) En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas, los emplazamientos de los parques eólicos recogidos en el presente PGO son los así determinados en el plano del sistema de infraestructuras del Plan Insular para el municipio de Garafía de acuerdo con la establecido en el artículo 120.1.a) de las Normas del PIOLP. Estos ámbitos son dos:
 - a. El delimitado en Juan Adalid, calificado como Sistema General de Infraestructura Energética (SG-IE 50.1) incluido en zona Bb4.1 PORN y categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E)

- b. El delimitado en Salvatierra, calificado como Sistema General de Infraestructura Energética (SG-IE 50.2) incluido en zona Bb4.1 y Bb2.1 PORN y categorizado suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E).
- 2) Sin previa propuesta del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas sólo podrán implantarse nuevos parques eólicos en la zona C2 con potencial eólico, no coincidente con suelos rústicos categorizados de protección ambiental en este PGO, debiéndose justificar en base a uno o varios de los siguientes motivos:
- a. Que por razones técnicas o ambientales no puedan ampliarse los parques existentes y previstos.
 - b. Que los objetivos de producción de energía eólica para un determinado período no puedan asumirse con las instalaciones existentes.
 - c. Que la creación de un nuevo parque incida directamente en la disminución de la producción de la central térmica.
 - d. Que exista una tendencia incremental en la demanda que justifique el aumento de producción.
 - e. Que se precise un nuevo parque para la producción combinada de energía eólica e hidrológica.
 - f. Que sea aconsejable por motivos de oportunidad en relación a la red de distribución y a la posición territorial.
- 3) En todos los parques eólicos serán de aplicación las medidas de carácter general establecidas para todo el sistema de infraestructuras de este PGO y en el artículo 82 de las Normas del PIOLP, así como las de integración paisajística definidas en el artículo 37 'Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales' apartado 3, letras g) y h), de las presentes Normas.
- 4) En cumplimiento con el artículo 120.1.b) de las Normas del PIOLP, a potenciales equivalentes, siempre se considerará prioritaria la ampliación de un parque existente frente a la creación de uno nuevo.

- 5) En concordancia con el artículo 120.3 de las Normas del PIOLP, son de aplicación en todos los parques eólicos las siguientes medidas específicas:
- a. Se valorarán los efectos directos e indirectos de la instalación sobre fauna, flora, gea y paisaje, minimizando la apertura o ampliación de vías de acceso, el movimiento de tierras y la longitud y la exposición superficial de los tendidos eléctricos, que deberán incorporar sistema de cable trenzado protegido o equivalente para evitar la electrocución de aves y el riesgo de incendio.
 - b. Se establecerán planes de seguimiento relativos a posibles efectos sobre aves. Se potenciarán las medidas de integración cromática y paisajística.
- 6) Condiciones particulares de implantación:
- a. Las construcciones de soporte de los aerogeneradores, se permiten en edificaciones de una planta y cuatro metros (4,00 m) de altura máxima. Se ubicarán en las zonas de menor valor agrícola y de menor visibilidad.
 - b. Se dispondrá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) a linderos.
 - c. Se mimetizarán las torres mediante el uso de colores adecuados al entorno (tonos claros y neutros en acabado mate, siendo estos los que presentan una menor perceptibilidad al evitar los reflejos y mayor capacidad de enmascaramiento a distancias medias y largas.
 - d. Se reutilizarán los caminos o pistas existentes en la zona, procediendo a su mejora de trazado y firme, para usarlos como accesos y viales de servidumbre a los aerogeneradores.
 - e. Se minimizarán los movimientos de tierras, terraplenados, taludes y desbroces de vegetación.
 - f. Se planificará la alineación de los aerogeneradores en una sola hilera, evitando las disposiciones al tresbolillo o hileras paralelas.
 - g. Se reducirá al mínimo la franja de suelo afectada por la construcción del parque eólico adosando (o imbricando) vial de servidumbre, zanja

de conexión y cimentación de aerogeneradores. De esta forma, las labores de excavación y cimentación se realizarán en gran medida sobre el propio vial, evitando así que la circulación de la maquinaria pesada y zona de obras se extienda sobre dos franjas paralelas separadas por una banda.

- h. Se integrará el aparataje de la subestación eléctrica en el interior de la edificación, en la medida de lo posible.
- i. El trazado del tendido eléctrico tendrá un primer tramo enterrado, hasta alcanzar cotas en las que el primer apoyo aéreo quede fuera del ámbito del parque eólico o de la línea de vistas.
- j. Se colocarán salvapájaros en el cable de tierra. El modelo aconsejado son las espirales de color naranja de 1 metro de longitud colocadas con una separación máxima de 10 metros.

g) Instalaciones solares:

- 1) En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas, las instalaciones de campos solares de potencia superior a 1,5 MW (1.500 KW), atenderá a las limitaciones establecidas por la legislación vigente.
- 2) Las instalaciones inferiores a 1,5 MW (1.500 KW) se admiten en las Bb3, Bb4 y C2, coincidente con las categorías de los siguientes suelos rústicos de protección económica, establecidos en este Plan General, suelo rústico de protección agraria (RPA), suelo rústico de protección forestal (RPF) y suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) del Plan General de Ordenación, atendiendo a las limitaciones dispuestas por la legislación vigente.
- 3) La implantación las instalaciones solares de potencia superior a 1,5MW deberán ser tramitadas mediante un PAT estando prohibida su implantación en cualquier categoría de suelo rústico de protección ambiental sea cual sea la zona OT del PIOLP, y en las zonas Ba, Bb1.1, Bb1.2 y Bb2.1 del PIOLP, salvo que estén expresamente contempladas por el PIOP o planeamiento territorial especial.
- 4) Se podrán implantar instalaciones solares en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones/invernaderos y otras instalaciones agrícolas que se encuentren en situación de consolidación o en los mismos de nueva

construcción, con potencia inferior a 1,5 MW (1.500 KW), atendiendo a las limitaciones dispuestas por la legislación vigente.

- 5) A cualquier instalación de producción de energía fotovoltaica le serán de aplicación las medidas de carácter general establecidas para todo el sistema de infraestructuras de este PGO y deberá justificar las medidas de integración paisajística, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 82 de las Normas del PIOLP, y en el artículo 37 'Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales' apartado 3, letras g) y h), de las presentes Normas.

h) Subestaciones y centros de transformación

- 1) Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

i) Medidas de ahorro de energía y de autoabastecimiento:

- 1) Se podrán implantar instalaciones solares para el autoabastecimiento en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones/invernaderos y otras instalaciones agrícolas, que se encuentren en situación de consolidación, o en los mismos de nueva construcción.
- 2) En aplicación del artículo 126.2 de las normas del PIOLP, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones para la implantación de las instalaciones de autoconsumo particular o colectivo:
 - a. La implantación de placas solares ACS en todos los edificios de nueva construcción.
 - b. Placas ACS y fotovoltaicas en los edificios públicos de nueva construcción, de reforma o de rehabilitación.

Y en particular:

- a. La contribución solar mínima de los sistemas de energía fotovoltaica implantados en edificios y construcciones se calculará de acuerdo al procedimiento establecido en el CTE- Sección HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Las coberturas solares obtenidas a través de dicha metodología tienen el carácter de mínimos, pudiendo ser ampliadas voluntariamente por los usuarios.

- b. Para la justificación, que se debe incluir en el proyecto correspondiente al sistema implantado, indicando las medidas o elementos alternativos que produzcan un ahorro energético equivalente a la producción que se obtendría con la instalación solar mediante mejoras en instalaciones, se han de tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - i. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas de agua caliente sanitaria deben conllevar ahorros energéticos térmicos o reducción de emisiones de dióxido de carbono realizando mejoras en el aislamiento térmico o el rendimiento energético de los equipos.
 - ii. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas fotovoltaicos deben conllevar ahorros eléctricos debidos a mejoras en las instalaciones consumidoras de energía eléctrica tales como dispositivos de iluminación, regulación de motores, etc. mediante equipos más eficientes.

Artículo 9. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones

1. Condiciones del uso de infraestructura de telecomunicaciones en suelo rústico:

- a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación General de Canarias (DOG) en su Capítulo VII 'Telecomunicaciones y Sociedad de la Información', en las ordenanzas municipales, en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las Normas del PIOLP.
- b) Para la ubicación de las instalaciones de telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- c) Este PGO categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) todas la que existen en el municipio y los suelos que se reservan para la ejecución de las nuevas.

- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 98 'Condiciones generales del uso de infraestructuras' de las presentes normas, en cuanto a las infraestructuras de Telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las Normas del PIOLP.
- e) Las instalaciones radioeléctricas respetarán las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y demás normativa aplicable por razón de la materia.
- f) Se recomendará la realización de un estudio ambiental que valorará espacialmente los efectos directos e indirectos de la instalación sobre fauna, flora, gea y paisaje.
- g) La nueva instalación o sustitución de infraestructura de telecomunicaciones en todas las clases de suelo se efectuará siempre que sea técnica y económicamente posible mediante canalización subterránea. Si esto no fuera posible, de modo excepcional, y dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno e, intentando en la medida de lo posible no atravesar el perfil del horizonte. En el caso de que estas restricciones tengan como consecuencia la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas para atender las demandas de los usuarios en esta materia, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- h) Son de aplicación las medidas ambientales definidas con carácter general para la implantación de infraestructuras según lo establecido en los artículos 82 y 91 de las Normas del PIOLP.
- i) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a las que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización de Certificación (AENOR).

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

Artículo 10. Condiciones del uso de Infraestructura hidrológica

1. Condiciones del uso de infraestructura hidrológica en suelo rústico:

- a) La ordenación Hidrológica de La Palma se desarrollará mediante el Plan Hidrológico Insular, que se formalizará como Plan Territorial Especial, y una vez aprobado definitivamente, se integrará a la planificación insular, gozando de prioridad en todo lo que resulte esencial al eficaz cumplimiento de sus previsiones.

- b) En todas las actuaciones que afecten al sistema hidrológico son de aplicación las medidas ambientales definidas con carácter general para el sistema de infraestructuras en el Plan Insular.
- c) Este PGO categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) todas la que existan en el municipio y los suelos que se reserven para la ejecución de las nuevas.
- d) Estará prohibido expresamente la implantación ex novo de las infraestructuras hidrológicas en las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2 y B2.1 salvo que estén previstas en el PIOLP o Plan Territorial Especial, Plan Hidrológico Insular.
- e) En concordancia con el artículo 134.2 de las normas del PIOLP, En tanto no se culminen estos estudios y se especifiquen los caudales ecológicos, se impondrán los siguientes límites al aprovechamiento de aguas superficiales costeras y subterráneas:
 - 1) Con carácter general, el caudal mínimo que debe respetarse es el 10% del caudal medio interanual medido diariamente.
 - 2) En los barrancos localizados total o parcialmente en Espacios Naturales Protegidos, u otros espacios de interés natural incluidos en zonas A o Ba PORN, el caudal mínimo ecológico es el 20% del medio interanual, salvo en los casos en que el Consejo Insular de Aguas defina otro valor en función de las condiciones particulares que concurren en cada caso.
 - 3) El acuífero Coebra se considera zona de reserva del caudal ecológico de La Caldera de Taburiente, por lo que se prohíben nuevas obras de captación de aguas subterráneas.
- f) En relación a las infraestructuras hidrológicas el PIOLP establece en su artículo 138.6 en relación al mantenimiento de dichas infraestructuras las siguientes condiciones:
 - 1) En las infraestructuras hidrológicas existentes o previstas en el momento de la aprobación del Plan Insular son autorizables las obras de mantenimiento, reparación, sustitución y mejoras necesarias, con independencia de la clase y categoría de suelo en que se ubiquen.
 - 2) En tanto no se apruebe el Plan Hidrológico se consideran autorizables las obras de ampliación de instalaciones y redes de regadío siempre que no afecten a zonas A o Ba.

- 3) Las anteriores determinaciones incluyen todas las infraestructuras hidrológicas existentes y legales, con independencia de su previsión en el Plan Hidrológico.

g) Medidas específicas para balsas:

- 1) Los límites de explotación de los acuíferos serán los establecidos por la planificación hidrológica, con independencia de posibles condicionantes medioambientales como el caudal ecológico.
- 2) Los accesos a balsas o instalaciones atenderán, prioritariamente, a la reutilización de vías o caminos existentes, minimizando las nuevas aperturas, la excesiva ampliación de vías existentes y los movimientos de tierras.
- 3) El proyecto de balsas u otras instalaciones incorporará un plan para el reaprovechamiento de las tierras y materiales de excavación.
- 4) Se considerarán prioritarias aquellas balsas o pares de balsas con potencial hidroeléctrico.
- 5) Se evitará el empleo de residuos de demolición o industriales que puedan comportar efectos indeseables sobre el suelo, la atmósfera y los recursos hídricos superficiales o subterráneos.
- 6) El proyecto de nuevas conducciones debe incorporar medidas de integración paisajística, así como el compromiso de retirada de conducciones inservibles y la restitución paisajística del suelo afectado.

h) Medidas específicas para depuradoras:

- 1) Valorar la aplicación de técnicas de tratamiento terciario o desnitrificación para minimizar el impacto sobre el litoral y evitar los procesos generadores de residuos amoniacales.
- 2) Valorar el aprovechamiento residual del metano o, en su defecto, su combustión, para reducir las emisiones atmosféricas y el consumo energético de las plantas.
- 3) Valorar especialmente la afectación directa e indirecta sobre el medio litoral marino, tanto del trazado del emisario submarino como de la calidad de las aguas.

- 4) Potenciar la reutilización de las aguas convenientemente depuradas.
- i) Medidas específicas para riego agrícola de ámbito superior a una finca vinculada al uso agrícola:
- 1) Para la introducción en cualquier categoría de suelo rústico de una nueva conducción hidráulica entubada o canal, se habrá de realizar un estudio ambiental que valorará especialmente los efectos directos e indirectos de la instalación sobre fauna, flora, gea y paisaje.
 - 2) La implantación de nuevas conducciones hidrológicas entubadas o canales aprovecharán vías y caminos existentes, minimizando el movimiento de tierras y las afectaciones al entorno.
 - 3) El proyecto de nuevas conducciones hidrológicas entubadas o canales deberá incorporar medidas de integración paisajística, así como el compromiso de retirada de conducciones inservibles y la restitución paisajística del suelo afectado. En caso de estimarse, se complementará con un proyecto de acondicionamiento paisajístico, que valore las condiciones de partida y finales, a fin de integrar la nueva infraestructura o la sustitución de la existente en el paisaje y minimizar los impactos producidos durante las obras.
 - 4) En la implantación de las conducciones hidrológicas se deberá garantizar:
 - Su adecuada integración en el paisaje.
 - La concordancia con las determinaciones de protección de los ámbitos con interés ambiental.
 - El idóneo manejo de sus residuos.
 - 5) Sin perjuicio de la aplicación de otras medidas definidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje, los proyectos para la modificación o la introducción ex novo de nuevas canalizaciones hidráulicas, deben tender a los criterios de inserción paisajística de las infraestructuras lineales, y de los elementos puntuales de las infraestructuras y servicios previstos en los Arts. 81 y 82 de las Normas del PIOLP, respectivamente.
- j) En aplicación del Art. 63.7 del TRLotc-Lenac, los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, serán de construcción soterrada, no excediendo de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno. Éstos no

deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca. Se situarán en suelo Rústico de Protección Económica.

- k) 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.
- l) Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo como método de evacuación de aguas residuales, utilizándose, en tanto no se ejecute la red de alcantarillado municipal, depuradoras o fosas sépticas individuales o colectivas, de conformidad con el artículo 62 del TR Lotc-Lenac.
- m) Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco habrá de prever la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente, así como cumplir con lo dispuesto sobre riesgos hidrológicos en el artículo 59 de las Normas del Plan Insular de Ordenación y en planeamiento territorial correspondiente.
- n) Las construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, así como con el Plan Hidrológico de La Palma, en consonancia con el Capítulo III 'Aguas (Plan Hidrológico de La Palma)' del Título Tercero 'Regímenes específicos del suelo: bienes de dominio público y sus zonas y servidumbres' de las presentes Normas, y de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 4 del Título III y en el capítulo 4 del Título VI de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

Artículo 11. Condiciones del uso de Infraestructura de gestión de residuos

- 1. Las infraestructuras de gestión de residuos a las que se hace referencia en el presente artículo habrán de ser públicas.
- 2. Condiciones del uso de infraestructura de gestión de residuos en suelo rústico:
 - a) Las infraestructuras de gestión de residuos estarán a lo que se determine en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, aprobado mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, adoptado en la sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2015 y publicado en el BOC nº 99 de 26 de mayo de 2015.

- b) Las instalaciones para la gestión de residuos de construcción y demolición no se admiten en suelo rústico.
- c) En el suelo rústico de protección agraria (RPA), se determina como uso compatible autorizable, el de infraestructuras de tratamiento de residuos agrarios, para el aprovechamiento de biomasa y demás residuos para la obtención de compost, en las condiciones y limitaciones que en su caso establezca el Plan Territorial Especial que ordene la actividad. Los ámbitos en los que tienen cabida este tipo de infraestructuras en suelo rústico se corresponden con la zona C2.2 PORN del PIOLP.

La previsión de futuras infraestructuras para la gestión y tratamiento de residuos deberá tener en cuenta los siguientes criterios: ubicarse a una distancia mínima de 500 metros respecto a núcleos urbanos y 250 metros respecto a asentamientos rurales y estudiar especialmente la existencia de condiciones hidrogeológicas, climáticas y de accesibilidad favorables.

- d) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 143.3 de las normas del PIOLP, las licencias para la instalación de invernaderos u otras obras relacionadas con el mantenimiento, ampliación o reestructuración de instalaciones agrarias incluirán el plan de tratamiento de los plásticos y otro material de desecho. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas para garantizar la correcta gestión de estos residuos.

CAPÍTULO V. USOS PRIMARIOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 276 de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma, los usos primarios se dividen en usos primarios no extractivos y usos primarios extractivos o minero-extractivos, remitiéndose la definición de éstos a la contenida en el citado precepto del Plan Insular.

SECCIÓN 1. USOS PRIMARIOS NO EXTRACTIVOS

Artículo 1. Definición de usos primarios no extractivos

1. Los usos primarios comprenden las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio para producir productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirvan a determinadas actividades industriales. Estas actividades implican, en función del distinto grado de intensidad, la ejecución de intervenciones de transformación en el medio.

Artículo 2. Categorías de los usos primarios no extractivos

Dentro del uso primario se establecen las siguientes categorías:

1. Usos forestales: Comprende las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - a) Aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial, sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental).
 - b) Recolección de pinocha, leña, horquetas, varas y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares.
 - c) Aprovechamiento apícola, consistentes en la colocación de colmenas para la producción de miel.

2. Usos Agrícolas: comprende las actividades destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distingue entre:
 - a) Uso Agrícola tradicional: La actividad agrícola se desarrolla en terrenos preparados de forma tradicional para este uso con una actividad productiva moderada.
 - b) Uso Agrícola Intensivo: La actividad se desarrolla con un uso intensivo de los medios de producción con el objeto de aumentar la productividad. Se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y acceso así como una mayor regularidad geométrica y mayor superficie media de las explotaciones y parcelas en relación a la agricultura tradicional.

3. Usos Ganaderos: Comprende las 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.

Conforme al apartado 8.2.6. (Instalaciones ganaderas) de la Memoria de Ordenación Territorial del PIOLP, la relación de equivalencias entre unidades de ganado mayor (UGM) y cabezas de ganado viene expresado en el siguiente cuadro:

1.	Especie y estado productivo	2.	Equivalencia
-----------	------------------------------------	-----------	---------------------

	UGM
3. Vacas lecheras	1,000
4. Otras vacas	0,800
5. Bovinos machos de 24 meses o más	1,000
6. Bovinos hembras de 24 meses o más	0,800
7. Bovinos de 12 a 24 meses	0,700
8. Bovinos de menos de 12 meses	0,400
9. Ovinos	0,100
10. Caprinos	0,100
11. Cerdas madres	0,500
12. Cerdas para reposición	0,500
13. Lechones	0,027
14. Otros porcinos	0,300
15. Equinos	0,800
16. Gallinas	0,014
17. Pollitas destinadas a la puesta	0,014
18. Pollos de carne y gallos	0,007
19. Pavos, patos, ocas y pintadas	0,030
20. Otras aves	0,030
21. Conejas madres	0,020

En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distingue entre:

- a) Ganadero-Pastoreo: la actividad que se desarrolla sobre todo en campo abierto, permitiendo que los animales se desplacen por amplias zonas para alimentarse de los pastos naturales, o que se recojan en rediles.
- b) Ganadero Estabulado, Explotación Familiar: la actividad se desarrolla con una cabaña limitada, con un máximo de 5 UGM.
- c) Ganadero Estabulado Complementario: comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 6 y 20 UGM.

- d) Ganadero Estabulado Profesional: comprende las explotaciones con una cabaña comprendida entre las 21 y 150 UGM.
 - e) Ganadero Estabulado Industrial: explotaciones que superen las 150 UGM.
4. Usos Cinegéticos: comprende las actividades directamente relacionadas con la caza y sólo pueden ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética y en el tiempo y forma que establezca la regulación sectorial correspondiente. El ejercicio de este uso no implica intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio. Las actividades que se consideran complementarias a la caza, tales como campos de entrenamiento, perreras u otros relacionados con animales se regirán por las condiciones de la actividad ganadera.
5. Usos Apícolas: comprende las actividades directamente relacionadas con la cría de abejas. Incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o se expongan al público abejas productoras de miel ("Apis mellifera") cuyas colmenas se encuentren repartidas en uno o varios colmenares.

Artículo 3. Condiciones del uso forestal

1. Cualquier actuación que afecte a recursos forestales existentes, inventariados como tales por la Administración competente, habrá de adecuarse a la legislación sectorial vigente, a las presentes Normas y a la planificación forestal.
2. Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de este uso se corresponden con suelo rústico de protección forestal (RPF) coincidente con zona Bb2.1 PORN del PIOLP; suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.
3. En las masas forestales que incluyan fragmentos de hábitats de interés comunitario prioritario y/o con escasa representación insular no podrán realizarse aprovechamientos ni actuaciones en general que supongan una alteración o disminución de la potencialidad de regeneración futura de las comunidades botánicas de interés que albergan. Se autorizarán las actuaciones de control de plagas, repoblación o mejora, que deberán contar con la autorización expresa de la Administración competente.
4. En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal y de acuerdo con la legislación vigente, la Administración deberá ordenar los montes públicos de cierta extensión siempre que quiera realizar aprovechamientos o fomentar actuaciones de mejora, restauración u otras que requieran una intervención con maquinaria pesada. Además de en las zonas forestales se

podrán realizar plantaciones con interés maderero en suelos agrícolas en desuso, siempre que existan accesos adecuados para la maquinaria y que las condiciones de pendiente no supongan un riesgo de erosión. En este sentido se favorecerán dichos aprovechamientos en fincas ya aterrazadas o de baja pendiente natural.

5. Dentro del uso forestal se incluyen los siguientes tipos de actividades:

- a) Aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial, sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental).
- b) Recolección de pinocha, leña, horquetas, varas y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares.
- c) Aprovechamiento apícola, consistentes en la colocación de colmenas para la producción de miel, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 121 'Condiciones del uso apícola' de las presentes Normas.

6. Para el aprovechamiento forestal se estará a las siguientes condiciones:

- a) Se deberá tener suscrito un seguro de responsabilidad que permita cubrir los daños que pueda ocasionar con motivo de su actividad en una explotación forestal; la cobertura deberá ser actualizada, incrementándose o reduciéndose, en función del volumen de actividad en cada ejercicio.
- b) Se deberá elaborar un plan de explotación sostenible suscrito por técnico competente y un plan de seguimiento y control del mismo.
 - El plan de explotación identificará claramente la superficie sobre la que ejerce la actividad objeto de certificación, bien con identificación de las parcelas o con cualquier otro medio cartográfico.
 - El plan de explotación determinará claramente la cantidad de recursos maderables que se pretende obtener expresado en Toneladas/Hectárea u otra magnitud.
 - El plan de explotación determinará las especies vegetales que se pretenden obtener y especialmente aquellas que se deben proteger en su caso; determinará igualmente las actuaciones tendentes a garantizar la reforestación una vez finalizada la explotación o durante la misma si el plazo previsto es largo, las medidas de prevención contra incendios forestales que se adoptarán durante la explotación, la gestión de los residuos que se puedan

derivar de la actividad así como las medidas preventivas para garantizar la seguridad de los trabajadores.

- Las vías a utilizar para la saca y almacenamiento de los aprovechamientos forestales serán los existentes. En caso de deterioro, se habrán de reparar los daños que se produzcan en las mismas.
- c) Se deberá disponer de una autorización administrativa del órgano competente en materia de montes para la obtención de recursos de la explotación forestal.
- d) Se adecuará en todo caso el plan de explotación a los requisitos establecidos en la autorización administrativa y no obtendrá más recursos de los autorizados.
- e) Se dispondrá de un sistema de trazabilidad que permita identificar el origen y el destino de los productos obtenidos de la explotación forestal.

Este sistema de trazabilidad debe permitir conocer y cuantificar de forma inequívoca los recursos maderables obtenidos de una explotación en toneladas u otra magnitud para verificar que se cumplen las condiciones impuestas en la autorización administrativa en este aspecto.

- f) Como criterio de corta, para la realización de clara en las masas forestales con el objetivo de mejora, dicha clara se realizará por lo bajo, actuando sobre el estrato intermedio, dominado y bifurcado, conservando siempre los árboles con mejor porte, con copa bien desarrollada y con mayor valor paisajístico, respetando en todo caso las especies autóctonas, teniendo en cuenta siempre la salvaguarda de los valores naturales del monte y su importancia social y paisajística.
- g) Para la realización de apeos se atenderá a:
- Si en alguna zona de la masa, el uso de la procesadora puede originar daños en el suelo o en la vegetación autóctona de la masa, el apeo será manual.
 - La caída de los árboles se dará en condiciones de seguridad y en la dirección que menos daños cause al arbolado destinado a permanecer en pie y al regenerado. Si existen árboles bifurcados o gemelos, sólo se cortará el brazo marcado, practicando esta operación de modo que no sufra daño el que ha de permanecer en pie.
 - En caso de que sobre algún pie se hubiera trabado otro árbol sujeto al aprovechamiento o suceda cualquier otra circunstancia que haga preciso

cortar arbolado, estas circunstancias se pondrán en conocimiento del personal de la administración responsable, para el señalamiento del mismo y la tasación del importe que deba ser abonado como daño inevitable.

h) Eliminación de residuos forestales:

- Debido al riesgo de incendio de la zona objeto de aprovechamiento y debido al peligro de ataque de plagas, se deberán eliminar los residuos del aprovechamiento.
- Los restos originados en el desramado y descopado se dispondrán en las calles o trochas por donde circule la maquinaria con el objetivo de ocasionar el menor daño posible en el suelo.
- Se retirarán los restos de corta del camino existente.

i) Eliminación de residuos no forestales:

- Una vez finalizado el aprovechamiento forestal, la zona de aprovechamiento deberá quedar limpia y libre de todo residuo no forestal; incluyendo latas de combustible, botellas, plásticos y demás basuras.

7. Para la recogida de pinocha, varas, horquetas, estéreos de madera, etc., se dispondrá de la preceptiva autorización otorgada por la administración competente.

8. Para la recogida de pinocha se estará a:

- En aprovechamientos vecinales, el volumen máximo de pinocha a extraer por vehículo será de 7 estéreos, lo que equivale en peso aproximadamente a 7 quintales métricos. Esta limitación no es de aplicación para aprovechamientos de subasta.
- El aprovechamiento se realizará preferentemente con rastrillo de madera. Se podrá limitar el uso de otro tipo de herramientas, como los rastrillos metálicos, en función de los posibles daños que sobre el suelo y la vegetación existentes pudieran ocasionarse.
- Para la ejecución del aprovechamiento en las superficies ocupadas por áreas recreativas, zonas de acampada, campamentos o cualquier otro equipamiento público será necesario permiso expreso de la administración competente, en

el cual se establecerán las condiciones en las que se podrá realizar la reunión y carga de pinocha.

- En el caso de colocación de bandejas o cajas para carga de pinocha se hará en puntos previamente visados por la administración competente. Estas bandejas estarán perfectamente identificadas mediante numeración, nombre o código, debiendo presentar el adjudicatario relación de las bandejas identificadas que dispondrá en el tranzón de aprovechamiento.

Artículo 4. Condiciones del uso agrícola Tradicional

1. Conceptos sobre el mantenimiento o la implantación del uso agrícola Tradicional.

a) Si se admite su implantación ex novo, significa la posibilidad de la creación de nuevos campos de cultivo, lo que implicaría que se admiten los movimientos de tierras, la creación de bancales, las instalaciones de riego, el almacenamiento de agua para riego, los cerramientos y vallados y las edificaciones / construcciones / instalaciones vinculadas a dicho uso, bajo las condiciones y con las salvedades o excepciones que se establecen en las presentes Normas.

b) Si solo se admite el "mantenimiento de la agricultura tradicional existente" significa el mantenimiento de la actividad existente bajo las condiciones que se establecen en estas normas, que básicamente son:

1) Siempre que no comporte la alteración de elementos significativos de la vegetación, flora o fauna o afección sensible del paisaje, tendrán la limitación de mantener estos usos en las actuales condiciones de superficie, instalaciones y tipo de cultivo característico de la zona, con el objetivo básico de la conservación y recuperación del suelo.

2) Mantenimiento y conservación de la estructura existente de la agricultura tradicional (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).

2. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso agrícola tradicional, según la categoría de suelo y la zona OT afectada, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de Suelo Rústico' de las presentes Normas.

3. Las condiciones de implantación o mantenimiento de las intervenciones / edificaciones / construcciones / instalaciones vinculadas al uso agrícola tradicional se han establecido en el Capítulo I 'Determinaciones Generales' del Título Octavo 'Régimen Jurídico del Suelo Rústico' de las presentes Normas.

Artículo 5. Condiciones del uso agrícola Intensivo

1. Conceptos sobre el mantenimiento o la implantación del uso agrícola Intensivo.
 - a) Si se admite su implantación ex novo, significa la posibilidad de la creación de nuevos campos de cultivo, lo que implicaría que se admiten los movimientos de tierras, la creación de bancales, las instalaciones de riego, el almacenamiento de agua para riego, los cerramientos y vallados y las edificaciones / construcciones / instalaciones vinculadas a dicho uso, bajo las condiciones y con las salvedades o excepciones que se establecen en las presentes Normas.
 - b) Si solo se admite el "mantenimiento de la agricultura intensiva existente" significa el mantenimiento de la actividad existente bajo las condiciones que se establecen en estas Normas, y que básicamente son:
 - 1) Siempre que no comporte la alteración de elementos significativos de la vegetación, flora o fauna o afección sensible del paisaje, tendrán la limitación de mantener estos usos en las actuales condiciones de superficie, instalaciones y tipo de cultivo y característico de la zona, con el objetivo básico de la conservación y recuperación del suelo.
 - 2) Mantenimiento y conservación de la estructura existente de la agricultura tradicional (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).
2. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso agrícola intensivo, según la categoría de suelo y la zona OT afectada, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
3. Las condiciones de implantación o mantenimiento de las intervenciones / edificaciones / construcciones / instalaciones vinculadas al uso agrícola intensivo se han establecido en el Capítulo I 'Determinaciones Generales' del Título Octavo 'Régimen Jurídico del Suelo Rústico' de las presentes Normas.

Artículo 6. Condiciones generales del uso ganadero

1. Se prohíbe el uso ganadero en suelo urbano, suelo urbanizable y en suelo rústico de asentamiento rural.
2. A una distancia inferior a 300 m de suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, la carga ganadera se reducirá a 2 UGM.

3. La carga ganadera en cada categoría de las establecidas para el uso ganadero, se contabilizará en función de la especie de que se trate, según el cuadro de equivalencia de Unidades de Ganado Mayor (UGM) recogida en el artículo 108.3 'Categorías de los usos primarios no extractivos' de las presentes Normas.
4. Las instalaciones de ganadería intensiva existentes deberán justificar documentalmente el correcto tratamiento de residuos, de acuerdo a la legislación aplicable y en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de este PGO. La autorización administrativa de nuevas instalaciones ganaderas intensivas se condicionará a la justificación del correcto tratamiento de residuos.
5. Las edificaciones que, por su naturaleza, volumen o por la intensidad de la explotación ganadera deban ubicarse aisladamente, atenderán entre otras, las siguientes condiciones:
 - a) Son de aplicación las condiciones de movimiento de tierra, muros de contención, vallados y disposición de la edificación en relación a los accesos establecidos como criterios básicos para la protección de la actividad agrícola y agropecuaria, así como las condiciones de edificación para las construcciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario y los criterios paisajísticos definidos con carácter general para las edificaciones en suelo rústico definidas en estas Normas. En particular deberá incluir plantación de arbolado y vegetación, especialmente alrededor de aquellas edificaciones de mayor volumen.

Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I 'Determinaciones Generales' del Título Octavo 'Régimen jurídico del suelo rústico' de las presentes Normas, que le sean de aplicación.

- b) La compatibilidad con otros usos implica que la ocupación de todas las edificaciones que existan o se propongan en la misma finca no superará el 25 % de la superficie de la finca y la edificabilidad máxima será de 0,25 m²/m². Aquella parte de la finca no ocupada, en caso de no destinarse a actividad agrícola, deberá mantenerse con vegetación y arbolado. Las explotaciones de ganadería estabulada.
- c) El dimensionado de las explotaciones ganaderas se regirá por las necesidades de espacio y volumen requerido para los animales, así como por los requeridos por las instalaciones complementarias vinculadas a la actividad.
- d) En las edificaciones destinadas a explotación ganadera no se admitirán cambios de uso, a excepción de aquellos usos ganaderos compatibles con las instalaciones y será exigible su desmantelamiento si se producen 3 años seguidos de inactividad o 5 alternos.

- e) Las distintas edificaciones y construcciones que compongan la explotación ganadera se ubicarán, siempre que otros condicionantes impuestos lo permitan, en las inmediaciones del camino de acceso, en suelos con menores valores agrícolas y donde se exijan menores movimientos de tierra.
 - f) Tras el análisis de la actividad ganadera existente en el municipio de la Villa de Garafía, en el que se ha realizado un inventario de las instalaciones existentes, recogido en el 'Anejo: Censo de instalaciones ganaderas existentes' del presente PGO, de acuerdo con la legislación vigente, será posible la regularización de las actividades ganaderas existentes en los supuestos en el mismo recogidos.
6. Se tendrá en cuenta, lo dispuesto en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, en lo referente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos que corresponda, para la declaración de impacto ambiental de las instalaciones ganaderas o de explotaciones pecuarias, o norma que la sustituya.
 7. La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación, por parte del propietario o arrendatario, de mantener en un óptimo estado de mantenimiento de los animales y de conservación y mantenimiento de las instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, poniendo especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y el deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.
 8. Las actividades de uso ganadero quedarán reguladas, a todos los efectos, por la legislación autonómica en materia de Actividades.
 9. El proyecto de edificación ordenará la totalidad de la finca, incluyendo el tratamiento del suelo y plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del espacio exterior.
 10. En general, la introducción de esta actividad, se realizará de modo tal que queden protegidas las masas arbustivas de vegetación autóctona, no pudiendo autorizarse en terrenos con una pendiente media superior al 50%.

Artículo 7. Condiciones del uso ganadero-pastoreo

1. Los ámbitos de admisibilidad de este uso vienen definidos en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías del Suelo. Localización de actividad económica y usos primarios no extractivos existentes' del presente PGO, coincidentes con las zonas establecidas para el mismo en el PIOLP.

2. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso, pastoreo, según la categoría de suelo y la zona OT afectada, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
3. En el apartado 8 del artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes Normas, se establecen las condiciones para la admisión de la ejecución de rediles para el confinamiento del ganado. En dicho apartado también se indica las características constructivas de los mismos.
4. Se prohíben los apriscos para el abrigo del ganado.

Artículo 8. Condiciones de implantación de las instalaciones de uso ganadero estabulado, explotación familiar

1. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso, ganadero, explotación familiar, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas, según la categoría de suelo y la zona OT afectada.
2. La carga máxima ganadera asignada a las explotaciones de uso ganadero estabulado, explotación familiar es de 5 UGM.
3. La ganadería estabulada, explotación familiar, solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 2.000 m², en régimen de propiedad, arrendamiento o vinculación notarial a una finca equivalente.
4. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas a la explotación de uso ganadero estabulado, explotación familiar, es de 5% sobre el total de la finca, con una superficie construida máxima de 100 m² en todas las categorías de suelo rústico donde se admita este uso.
5. Todas las edificaciones/construcciones serán de una planta con tipología de cubierta inclinada.
6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8.A.a) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, las edificaciones/construcciones vinculadas a este uso ganadero estabulado, explotación familiar, deberán emplazarse a quince metros (15 m.) como mínimo a vivienda legalmente reconocida más próxima; la separación a la red básica e intermedia es la que le corresponda en la Ley y Reglamento de Carreteras y diez metros (10 m.) de la red viaria agrícola ambas distancias medidas desde el borde de las vías. El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de diez metros (10 m.).

7. Se admite la coexistencia del uso turístico con el uso ganadero en explotación familiar dentro de una misma parcela o unidad apta para la edificación, computándose la edificabilidad de las edificaciones ganaderas independientemente de las correspondientes al uso turístico.

Artículo 9. Condiciones de implantación de las instalaciones de uso ganadero estabulado complementario

1. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso, ganadero, explotación complementaria, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas, según la categoría de suelo y la zona OT afectada.
2. La carga máxima ganadera asignada a las explotaciones de uso ganadero estabulado complementario es de 6-20 UGM.
3. La ganadería estabulada, explotación complementaria, solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 2.000 m², en régimen de propiedad, arrendamiento o vinculación notarial a una finca equivalente.
4. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas a la explotación de uso ganadero estabulado complementario es de 15% sobre el total de la finca, con una superficie construida máxima de 300 m² en todas las categorías de suelo rústico donde se admita este uso, salvo en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola donde la superficie construida máxima es de 200 m².
5. Todas las edificaciones/construcciones serán de una planta con tipología de cubierta inclinada.
6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8.A.a) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, las edificaciones/construcciones vinculadas a este uso ganadero estabulado, explotación complementario, deberán emplazarse a veinte metros (20 m.) como mínimo a vivienda legalmente reconocida más próxima y a cincuenta metros (50 m.) como mínimo de la red viaria básica e intermedia, y quince metros (15 m.) de la red viaria agrícola ambas distancias medidas desde el borde de las vías. El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de quince metros (15 m.).
7. Dentro de las instalaciones dedicadas a granjas se encuadran las salas de elaboración de quesos y cualquier otra instalación relacionada con la ganadería. Las superficies de estas instalaciones se ajustarán en función de la categoría de la explotación ganadera y de la producción según el número de animales.

Las salas de elaboración de quesos, además, deberán cumplir las condiciones sanitarias que establezca la legislación sectorial aplicable.

8. Se admite la coexistencia del uso turístico con el uso ganadero estabulado complementario dentro de una misma parcela o unidad apta para la edificación, computándose la edificabilidad de las edificaciones ganaderas independientemente de las correspondientes al uso turístico.

Artículo 10. Condiciones de implantación de las instalaciones de uso ganadero estabulado profesional

1. La admisibilidad, el mantenimiento o la prohibición de este uso, ganadero, explotación profesional, se establece en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas, según la categoría de suelo y la zona OT afectada.
2. La carga máxima ganadera asignada a las explotaciones de uso ganadero estabulado complementario es de 21-150 UGM.
3. Las explotaciones de ganadería estabulada de tipo profesional solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 3.000 m², en régimen de propiedad.
4. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas a la explotación de uso ganadero estabulado profesional, es de 25% sobre el total de la finca, y una superficie construida máxima de 750 m² en todas las categorías de suelo rústico donde se admita este uso, salvo en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola donde la superficie construida máxima es de 300 m². Estas deberán fragmentarse en volúmenes edificados no superiores a 200 m² pero creando un único conjunto, en evitación de implantaciones volumétricas de gran tamaño con un fuerte impacto paisajístico, prohibiéndose en todo caso la dispersión edificatoria en la parcela.
5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8.A.a) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, las edificaciones/construcciones vinculadas a este uso ganadero estabulado, explotación profesional, deberán emplazarse a cuarenta metros (40 m.) como mínimo a vivienda legalmente reconocida más próxima y a cincuenta metros (50 m.) como mínimo de la red viaria básica e intermedia, y veinticinco metros (25 m.) de la red viaria agrícola, ambas distancias medidas desde el borde de las vías. El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de quince metros (15 m.).
6. Todas las edificaciones/construcciones serán de una planta con tipología de cubierta inclinada.

7. Dentro de las instalaciones dedicadas a granjas se encuadran las salas de elaboración de quesos y cualquier otra instalación relacionada con la ganadería. Las superficies de estas instalaciones se ajustarán en función de la categoría de la explotación ganadera y de la producción según el número de animales.

Las salas de elaboración de quesos, además, deberán cumplir las condiciones sanitarias que establezca la legislación sectorial aplicable.

8. Las edificaciones destinadas a granjas dispondrán de instalaciones de tratamiento y depuración de aguas fecales, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 34 'Condiciones de los usos del agua' de las presentes Normas en el que se recogen las determinaciones sobre control de vertidos y protección de los recursos hidrológicos.
9. Este uso es incompatible con el turístico, entendiéndose dicha incompatibilidad en cuanto a la coexistencia de ambos usos dentro de una misma finca o unidad apta para la edificación (UAE).
10. Las instalaciones necesarias para poder desarrollar la actividad ganadera profesional, serán, al menos, los siguientes:
 - a) La parcela deberá dar frente a una vía apta para el tráfico rodado que tendrá como mínimo 4,00 m de anchura.
 - b) Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo, contará con instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.
 - c) Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - d) Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.

- e) Los espacios exteriores ineditados de la instalación serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, de mantenimiento en adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

Artículo 11. Condiciones de implantación de las instalaciones de uso ganadero estabulado industrial

1. Las instalaciones ganaderas estabuladas industriales sólo podrán implantarse en los ámbitos específicamente indicados por este PGO, que vienen delimitados en el plano I.05.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos'.
2. Se prohíbe el uso ganadero estabulado en explotación industrial a una distancia menor de 300 metros del suelo urbano o urbanizable, a una distancia menor de 50 metros de suelo rústico de asentamiento agrícola y a una distancia menor de 300 metros de suelo rústico de asentamiento rural. En el plano I.05.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos', se recoge gráficamente el espacio de admisibilidad de este uso.
3. La carga ganadera asignada al uso ganadero estabulado, explotación industrial será superior a 150 UGM.
4. Las explotaciones de ganadería estabulada de tipo industrial solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 5.000 m², en régimen de propiedad.
5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8.A.a) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, las edificaciones/construcciones vinculadas a este uso ganadero estabulado, explotación industrial deberán emplazarse a cincuenta metros (50 m.) como mínimo a vivienda legalmente reconocida más próxima y a setenta y cinco metros (75 m.) como mínimo de la red viaria básica e intermedia, y treinta metros (30 m.) de la red viaria agrícola, ambas distancias medidas desde el borde de las vías. El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de quince metros (15 m.). Por otra parte, los espacios no ocupados por las edificaciones serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, mantenimiento en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.
6. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas a la explotación de uso ganadero estabulado industrial, es de 25% sobre el total de la finca, y una superficie construida máxima de 1.250 m². En cualquier caso, la edificabilidad máxima será la mínima necesaria para el adecuado desarrollo de la actividad, debiendo fragmentarse la construcción en volúmenes edificadas no superiores a 300 m², creando un único conjunto, en evitación de implantaciones volumétricas de gran tamaño con un fuerte impacto paisajístico.

7. Dentro de las instalaciones dedicadas a granjas se encuadran las salas de elaboración de quesos y cualquier otra instalación relacionada con la ganadería. Las superficies de estas instalaciones se ajustarán en función de la categoría de la explotación ganadera y de la producción según el número de animales.

Las salas de elaboración de quesos, además, deberán cumplir las condiciones sanitarias que establezca la legislación sectorial aplicable.

8. Las edificaciones destinadas a granjas dispondrán de instalaciones de tratamiento y depuración de aguas fecales, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 34 'Condiciones de los usos del agua' de las presentes Normas en el que se recogen las determinaciones sobre control de vertidos y protección de los recursos hidrológicos.
9. Este uso es incompatible con el turístico, entendiéndose dicha incompatibilidad en cuanto a la coexistencia de ambos usos dentro de una misma finca o unidad apta para la edificación (U.A.E.).
10. Las instalaciones necesarias para poder desarrollar la actividad ganadera, serán, al menos, los siguientes:
 - a) La parcela deberá dar frente a una vía apta para el tráfico rodado que tendrá como mínimo 4,00 m de anchura.
 - b) Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo, contará con instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.
 - c) Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - d) Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.

- e) Los espacios exteriores ineditados de la instalación serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, de mantenimiento en adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

Artículo 12. Cuadro resumen de las condiciones generales de implantación de las edificaciones destinadas al uso de ganadería estabulada

1. Régimen de distancias:

RÉGIMEN DE DISTANCIAS DE LAS EDIFICACIONES DE GANADERÍA ESTABULADA						
	A BORDE DE VIARIO		A VIVIENDA EXISTENTE (m)	A ASENTAMIENTO RURAL (m) (1)	A SUELO URBANIZABLE Y A SUELO URBANO (m) (1)	RETRANQUEOS A LINDEROS (m)
	RED BÁSICA E INTERMEDIA (m)	RED AGRÍCOLA (m)				
EXPLOTACIONES FAMILIARES	La que corresponda por Normativa	10	15	300	300	10
EXPLOTACIONES COMPLEMENTARIAS	50	15	20	300	300	15
EXPLOTACIONES PROFESIONALES	50	25	40	300	300	15
EXPLOTACIONES INDUSTRIALES	75	30	50	300	300	15

(1) A una distancia inferior a 300 m de suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, la carga ganadera se reducirá a 2 UGM.

2. Condiciones de implantación según las categorías:

GANADERÍA ESTABULADA	CARGA MÁX. GANADERA (UGM.)	SUPERFICIE MÍNIMA VINCULADA (m ² s)	ALTURA (m)	NÚMERO DE PLANTAS	OCUP. MÁXIMA	SUP. CONSTRUIDA MAX. (m ²)				ZONAS DE ADMISIÓN
						CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO				
						SU / ZSI	RAR	RAA	RESTO CATEOGRÍAS	
EXPLOTACIONES FAMILIARES	5	2.000	---	1	5%	Se prohíbe	Se prohíbe	100	100	Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de este uso son las recogidas en el Título Noveno 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
EXPLOTACIONES COMPLEMENTARIAS	6-20	2.000	---	1	15%	Se prohíbe	Se prohíbe	200	300	Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de este uso son las recogidas en el Título Noveno 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
EXPLOTACIONES PROFESIONALES	21-150	3.000	---	1	25%	Se prohíbe	Se prohíbe	300	750	Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de este uso son las recogidas en el Título Noveno 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
EXPLOTACIONES INDUSTRIALES	>150	5.000	---	1	25%	Se prohíbe	Se prohíbe	Se prohíbe	1.250	Las instalaciones ganaderas industriales sólo podrán implantarse en los ámbitos específicamente indicados por este PGO, que vienen delimitados en el plano I.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos'. El PGO limita el establecimiento de las instalaciones industriales ganaderas a la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zona C2.2 PORN del PIOLP.

Artículo 13. Condiciones para las instalaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación

1. Situación legal de fuera de ordenación.

- a) A los efectos de las determinaciones de este artículo sólo se consideran explotaciones ganaderas existentes en situación legal de fuera de ordenación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.b) del TRLOTENC.
- b) Conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 193 de las Normas del PIOLP, aquellas instalaciones ganaderas existentes que se encuentren en zonas A o Ba quedan en situación legal de fuera ordenación por estar el uso ganadero prohibido, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente, procediéndose a su traslado en un plazo máximo de 3 años.
- c) Aquellas instalaciones ganaderas existentes que no se encuentren inscritas en el Registro de Explotaciones Ganaderas (REGA) de la Comunidad Autónoma se considerarán en situación legal de fuera ordenación.
- d) Las explotaciones ganaderas existentes fuera de ordenación podrán efectuar, sin posibilidad de ampliación, únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas, que garanticen la obtención de productos de calidad y minimicen el impacto de las granjas en el medio en que se emplazan.
- e) Conforme al artículo 44-bis.2.b) del TRLOTENC, se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:
 - 1) Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - 2) 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.

2. Situación legal de consolidación.

- a) A los efectos de las determinaciones de este artículo sólo se consideran explotaciones ganaderas existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC, estén inscritas, además, en el Registro de Explotaciones Ganaderas (REGA) de la Comunidad Autónoma.
- b) Entre las alteraciones que determinan la situación legal de consolidación para las explotaciones ganaderas existentes, se determinan las siguientes:
 - 1) Uso expresamente prohibido en las categorías/zonas de suelo de este PGO.
 - 2) Incumplimiento de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados).
 - 3) Incumplimiento de distancias a suelo urbano, urbanizable o asentamiento rural.
- c) Aquellas instalaciones ganaderas existentes, con título habilitante, situadas en suelo rústico de asentamiento rural (RAR) quedan en situación legal de consolidación, por estar prohibido el uso ganadero en esta categoría de suelo. A estas instalaciones les será de aplicación las siguientes condiciones:
 - 1) Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma.
 - 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas y para el bienestar animal.
 - 3) Se procederá a su traslado en un plazo máximo de 3 años.
- d) Aquellas instalaciones ganaderas existentes, legalmente establecidas con título habilitante, que se ubiquen en categorías y zonas OT donde no se encuentren prohibidas por este PGO y que incumplan sólo el régimen de distancias establecido por estas Normas respecto al suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural, quedan en situación legal de consolidación. A estas instalaciones les será de aplicación las siguientes condiciones:

- 1) Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma. Para la legalización de la actividad se deberá reducir el número de UGM a la establecida en las presentes Normas (2 UGM).
 - 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas y para el bienestar animal.
- e) Aquellas instalaciones ganaderas existentes legalmente establecidas con título habilitante, que se ubiquen en categorías y zonas OT donde no se encuentren prohibidas por este PGO y que incumplan sólo los parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados) determinados por el presente PGO, quedan en situación legal de consolidación. A estas instalaciones les será de aplicación las siguientes condiciones:
- 1) Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma o bien se corrijan los parámetros urbanísticos que resultasen disconformes.
 - 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, hasta tanto no se corrijan las alteraciones de los parámetros urbanísticos que han determinado la situación legal de consolidación.
 - 3) Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de la explotación y del entorno en que esta se encuentre:
 - a. Vallados perimetrales de la explotación. Evitando de esta forma el contacto entre los animales de la granja con animales y/o personas ajenas a la explotación.
 - b. Vados sanitarios (rotiluvios y pediluvios). Para la desinfección de vehículos y personas que accedan/abandonen a la explotación.
 - c. Instalaciones para el almacenamiento y/o tratamiento del estiércol y/o purines (estercolero, foso de purines, foso de recogida del estiércol/purines, sistema de saneamiento para los purines, separador de fase sólida del estiércol, biodigestores, estaciones depuradoras, instalaciones para la realización de compost, o cualquier otro sistema de tratamiento del estiércol/purín). Las instalaciones para el almacenamiento del estiércol y purín deberán estar dimensionadas para el volumen de estiércoles/purines producidos durante un periodo mínimo de 2 meses. La instalación de cualquier sistema de

tratamiento de los estiércoles/purines deberá elegirse en función de la idoneidad para el tipo, volumen y naturaleza de los estiércoles/purines a tratar, debiendo estar correctamente dimensionados estos sistemas para la producción máxima de la explotación ganadera. Asimismo, se deberá tener justificado el destino final de los elementos depurados y/o tratados.

- 4) Se permitirán actuaciones encaminadas a que la explotación ganadera cumpla con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente:
 - a. Modificación de la distribución de la explotación para adecuarla a los requerimientos de la normativa sectorial que les fuere de aplicación. En ningún caso estas modificaciones servirán para aumentar el número de animales de la explotación, de acuerdo con la capacidad máxima de la misma en base a los datos del Registro de Explotaciones Ganaderas en la fecha de entrada en vigor del PGO, ni podrán suponer aumento en las dimensiones físicas de la construcción.
 - b. Obras y trabajos de acondicionamiento exterior e interior de las construcciones de las instalaciones ganaderas, en base a las disposiciones sectoriales y normativa de obligado cumplimiento para la explotación.
 - c. Instalaciones para el almacenamiento y/o tratamiento de los residuos ganaderos.

- 5) Se permitirán actuaciones para dotar a las explotaciones ganaderas de sistemas de producción más eficientes técnicamente para garantizar su utilización conforme al destino establecido:
 - a. Instalación de silos y sistemas automáticos de alimentación en las explotaciones ganaderas, así como las obras necesarias para su instalación (acondicionamiento del terreno, zapatas, etc.).
 - b. Instalación de sistemas autónomos de producción de energía eléctrica y/o la dotación a la granja de equipamiento para el aprovechamiento de energías renovables.
 - c. Actuaciones destinadas a introducir en la granja instalaciones y sistemas de producción de última generación que redunden en

mejorar la funcionalidad, el bienestar animal, la seguridad alimentaria, la sanidad animal o la calidad de los productos obtenidos.

- 6) Se permitirán actuaciones encaminadas al acondicionamiento exterior de las explotaciones para adecuarlas a la normativa urbanística del presente PGO, amén de lograr un adecuado encaje paisajístico y ambiental de la instalación en el entorno en que se encuentra. Se incluirán trabajos de enfoscados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación de canalizaciones de aguas pluviales, y en general, cualquier otra acción encaminada a lograr el adecuado acabado exterior de las granjas.
- 7) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones de las explotaciones ganaderas:
 - a. Reparación y/o conservación de elementos constructivos de las explotaciones ganaderas existentes.
 - b. Obras y trabajos de acondicionamiento interior de las instalaciones ganaderas, incluyendo trabajos de enfoscados, alicatados, pavimentados, solados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación/sustitución de redes de fontanería, electrificación o saneamiento y, en general, cualquier otra actuación encaminada a lograr un acabado interior adecuado de la explotación ganadera.
 - c. Acondicionamiento de los patios de ejercicios de los animales, incluyendo trabajos de vallado, pavimentado, colocación de sombreros, colocación de bebederos y comederos, mangas de sujeción, o cualquier otra instalación móvil o desmontable necesaria en base al sistema de explotación elegido.
- 8) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad alimentaria y la obtención de productos de calidad en las explotaciones ganaderas:

Las explotaciones ganaderas orientadas a la producción de leche podrán realizar las actuaciones precisas para acondicionar en la explotación ganadera las instalaciones de ordeño automático y de almacenamiento en condiciones adecuadas de la leche.

3. En ningún caso, las actuaciones y usos del régimen establecido en este artículo para las explotaciones ganaderas existentes en cualquier régimen legal que le corresponda (situación

legal de fuera de ordenación o situación legal de consolidación), podrán dar lugar a un aumento del número de animales de la explotación, de acuerdo con la capacidad máxima de la misma en base a los datos del Registro de Explotaciones Ganaderas en la fecha de entrada en vigor del presente PGO.

4. Cualquier actuación realizada contraviniendo el régimen dispuesto en este artículo tendrá la consideración de ilegal.
5. La ejecución de las intervenciones previstas en el presente artículo, requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal, no precisando de la previa aprobación de calificación territorial.

Artículo 14. Condiciones del uso cinegético

1. Las categorías de suelo en las que es posible el mantenimiento de este uso son las recogidas en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
2. El uso cinegético podrá llevarse a cabo siempre y cuando las áreas se encuentren incluidas en alguno de los tipos permisibles definidos en la legislación sectorial correspondiente y cumplan las condiciones establecidas en la misma.
3. El ejercicio de este uso no implica intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio.
4. En general, el ejercicio de la actividad cinegética está sujeto a la emisión de autorizaciones y licencias de caza por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma, y en todo caso se encuentra sujeto a la Ley de Caza de Canarias y su Reglamento. Se prestará especial atención a las condiciones establecidas en el Título 3 del Reglamento de Caza de Canarias relativos a la zona de seguridad, y especialmente, respecto a las vías y caminos públicos y a las edificaciones aisladas.
5. Las instalaciones para las actividades que se consideran complementarias a la caza, tales como perreras u otros relacionados con animales que se usan para la caza, se regirán por las siguientes condiciones:
 - a) La categoría de suelo en las que es posible la introducción de estas instalaciones es la de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.

- b) Estas instalaciones solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 2.000 m².
- c) La ocupación máxima de las edificaciones, es de 3% sobre el total de la finca, con una superficie construida máxima de 60 m².
- d) Todas las edificaciones/construcciones serán de una planta con tipología de cubierta inclinada.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8.c) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas, las edificaciones/construcciones, deberán emplazarse a cincuenta metros (50 m.) como mínimo a vivienda legalmente reconocida más próxima; la separación a la red básica e intermedia es la que le corresponda por la normativa general a cualquier edificación y diez metros (10 m.) de la red viaria agrícola ambas distancias medidas desde el borde de las vías. El retranqueo mínimo a los linderos de las fincas colindantes será de diez metros (10 m.).
- f) Se prohíben estas instalaciones a una distancia menor de 300 metros del suelo urbano o urbanizable, a una distancia menor de 50 metros de suelo rústico de asentamiento agrícola y a una distancia menor de 300 metros de suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 15. Condiciones del uso apícola

1. Es objetivo de este PGO, en concordancia con el PIOLP, el mantenimiento de la actividad apícola como complementaria a otras actividades agropecuarias o como actividad exclusiva, siempre que se cumpla con lo previsto en el apartado 9 siguiente.
2. Se prohíbe el mantenimiento e implantación de este uso en RAR y RAA.
3. La implantación de colmenares, fuera de la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, implica que no se podrá realizar intervenciones de transformación territorial, por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto se condiciona a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio.
4. Se estará fundamentalmente a lo dispuesto en la normativa general de ordenación de las explotaciones apícolas (Real Decreto 2009/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen

normas de ordenación de las explotaciones apícolas, modificada por el Decreto 448/2005, de 22 de abril).

5. La autorización de un colmenar conllevará necesariamente la determinación de la capacidad de carga del mismo cuantificada en el número de colmenas susceptibles de implantarse en la zona de influencia.
6. Las explotaciones apícolas, en concordancia con el artículo 197.2 de las Normas del PIOLP, se clasifican en función del número de colmenas en:
 - g) Familiar, con menos de 15 colmenas.
 - h) Complementaria, con menos de 150 colmenas.
 - i) Profesional, con más de 150 colmenas.
7. Las categorías de suelo en las que es posible el mantenimiento, implantación y prohibición de este uso son las recogidas en el Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
8. Se prohíbe la ejecución de construcciones/edificaciones auxiliares vinculadas al uso apícola en las categorías de suelo donde se admita la implantación o mantenimiento de este uso, en las zonas A, Ba, Bb1 y Bb2 PORN del PIOLP. También se prohíbe en las categorías de protección ambiental [suelo rústico de protección natural (RPN), suelo rústico de protección paisajística (RPP) y suelo rústico de protección cultural (RPC)] y en las categorías de protección económica [suelo rústico de protección forestal (RPF) y suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E)], sea cual sea la zona OT con la que coincidan. En definitiva, dichas construcciones/edificaciones solo se podrían ejecutar en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, cumpliendo los requisitos del apartado 9 siguiente.
9. Todas las categorías de explotaciones apícolas atenderán a las siguientes distancias mínimas:
 - a) Establecimientos colectivos de carácter público, suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales: 400 metros.
 - b) Viviendas rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100 metros.
 - c) Carreteras de la red básica: 200 metros.
 - d) Carreteras de la red intermedia intermunicipal: 50 metros.

- e) Carreteras de la red intermedia municipal y red viaria agrícola: 25 metros.
- f) Pistas forestales: 15 metros.

En carreteras, caminos o pistas la distancia se tomará desde el borde de la calzada.

10. Las construcciones/edificaciones auxiliares vinculadas al uso apícola, se podrán destinar a la tenencia, cría, manejo o exposición al público de abejas reproductoras de miel, y para la guarda y almacenamiento de material básico para el manejo de las colmenas y la extracción de la miel, pero no para la transformación, preparación y envasado, para el consumo, de la miel. Estas construcciones/edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- a) Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de estas construcciones/edificaciones son las de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.
- b) Para la ejecución de estas construcciones/edificaciones se ha de contar con una parcela mínima (UAE) de 10.000 m².
- c) La superficie máxima construida será de 10 m² y una planta de altura de 2,20 metros medidos de piso a techo.
- d) Las aperturas de huecos se limitarán a una puerta y una ventana.
- e) Además, estas construcciones/edificaciones deben cumplir lo establecido en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
- f) Se prohíbe expresamente la utilización de contenedores prefabricados para su utilización como instalaciones auxiliares a las explotaciones agrícolas y agropecuarias.

11. Las construcciones/edificaciones necesarias para la transformación y preparación para el consumo de la miel, se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Las categorías de suelo en las que es posible la introducción de estas construcciones/edificaciones son las de suelo rústico de protección agraria (RPA) y suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con las zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.

- b) Estas instalaciones solo se admitirán vinculadas a fincas con una superficie mínima de 10.000 m².
- c) La ocupación máxima de las edificaciones, es de 5% sobre el total de la finca, con una superficie construida máxima de 100 m².
- d) Todas las edificaciones/construcciones serán de una planta con tipología de cubierta inclinada.
- e) Los retranqueos mínimos a linderos serán de cinco metros (5,00 m.), y de diez metros (10,00 m.) medidos a la arista exterior de cualquier vía pública.
- f) Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 185.4 del PIOLP, que se ha plasmado en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
- g) Se prohíbe expresamente la utilización de contenedores prefabricados para su utilización como instalaciones auxiliares a las explotaciones agrícolas y agropecuarias.

SECCIÓN 2. USOS PRIMARIOS EXTRACTIVOS O MINERO-EXTRACTIVOS

Artículo 16. Condiciones del uso extractivo o minero-extractivo

1. Comprende las actividades destinadas a la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural, para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero-extractivos se consideran de carácter industrial e incluyen las instalaciones necesarias para el proceso de extracción, clasificación y tratamiento primario para su distribución.
2. El uso minero extractivo en el municipio de Garafía se limita al área extractiva delimitada con tal uso en el Plan Insular de Ordenación y reconocida como tal en el PGO, denominada como 'Ámbito de Interés Extractivo 7 - Los Tanques', aplicándose las condiciones establecidas en la legislación sectorial que regula la materia, en el planeamiento territorial y en lo que resulte aplicable del Título X de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

CAPÍTULO VI. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 1. Definición del Uso de Actividades económicas

Los usos de actividades económicas comprenden todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios.

SECCIÓN 1. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 2. Definición del Uso productivo, logístico y de almacenamiento

Comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Artículo 3. Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento

La regulación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento contenida en el Plan Insular de Ordenación de La Palma, se aplicará de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 276.7, a) de sus Normas. En función de su intensidad, que tiene relación con el grado de transformación territorial, se distingue entre:

1. Categoría I: comprende aquellas actividades propias del uso con repercusión baja en relación al medio en el que se implanta.

Dentro de esta categoría

Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a) Categoría I.a: Actividades productivas vinculadas al uso primario y/o indisolublemente a la explotación del recurso natural (no extractivo) para el que es ineludible la proximidad física al mismo. Se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno.
- b) Categoría I.b: Actividades artesanales y oficios artísticos: Aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial.

Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma.

2. Categoría II: comprende aquellas actividades propias del uso con repercusión media en relación al medio en que se implanta.

Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a) Categoría II.a: Industria ligera o talleres mecánicos, cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas diferenciadas. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
 - b) Categoría II.b: Almacenaje minorista, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.
3. Categoría III: comprende aquellas actividades propias del uso con repercusión alta en relación al medio en que se implanta.

Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:

- a) Categoría III.a: Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas que por sus características de incompatibilidad con otros usos (molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad), deban localizarse en áreas especializadas.
- b) Categoría III.b: Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista correspondientes a espacios o edificios que se prevén para guardar, depositar o almacenar bienes y productos, cuyo destino es ser insumos de la producción industrial, distribución a gran escala o entregarse a minoristas.

Artículo 4. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría I, en suelo rústico:

De acuerdo a la clasificación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la

Categoría I, definida en el artículo 125 'Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento' de las presentes normas, se determinan las siguientes condiciones para su implantación y/o mantenimiento:

a) En las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2, Bb1.4, Bb2.1 y D1.1 está prohibida la implantación ex novo de estos usos.

b) Actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)).

1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.

2) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR).

3) Se admite su implantación ex novo en las categorías de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, siempre que estén vinculadas con las explotaciones agrícolas o ganaderas de la finca y se cumplan con las condiciones de implantación recogidas en este artículo.

c) Actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)).

1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.

- 2) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR).
 - 3) Se admite su implantación ex novo en las categorías de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.
- d) Condiciones generales para el mantenimiento del uso productivo, logístico y de almacenamiento en Categorías I.a) y I.b):

Si solo se admite el "mantenimiento del uso productivo, logístico y de almacenamiento, Categoría I (I.a) y I.b)" significa el mantenimiento de la actividad / instalaciones / construcciones existentes bajo las condiciones que se establecen en estas normas, que básicamente son:

- 1) Mantenimiento y conservación de las instalaciones/construcciones (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).
 - 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.
 - 3) Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de la explotación y del entorno en que esta se encuentre.
 - 4) Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
 - 5) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones.
- e) Condiciones generales para la implantación de las categorías I.a) y I.b):
- 1) La superficie mínima exigida será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) coincidente con la unidad mínima de cultivo, salvo para la categoría de suelo

rústico de asentamiento agrícola donde la superficie mínima será de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) coincidente la unidad apta para edificar (U.A.E.).

- 2) La superficie máxima construida se establece en cincuenta metros cuadrados (50 m²).
- 3) La altura máxima admisible en las edificaciones es de una planta y cuatro metros (4,00 m).
- 4) Estas instalaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m) a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, diez metros (10 m) a borde de la red viaria agrícola y la que corresponda por normativa sectorial a la red básica e intermedia.
- 5) La finca debe tener frente a la red viaria agrícola o tener acceso directo desde la misma.
- 6) Las construcciones en la finca se ubicarán entre los diez metros (10 m.) y cincuenta metros (50 m.) medidos desde la vía de acceso. De manera justificada se situarán fuera de esta franja sobre terrenos de la finca de menor valor agrícola.
- 7) La concepción volumétrica, arquitectónica y tratamiento adecuado de las cubiertas de estas edificaciones habrá de realizarse, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
- 8) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.
- 9) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
- 10) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
- 11) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

12) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

f) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.a):

- 1) Cuando las actividades requieran el uso de máquinas o aparatos movidos mediante motores, su potencia individual no ha de superar los 1,5 kw.
- 2) Nivel máximo ruido: 35 dB.

g) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.b):

- 1) La potencia de los motores empleados será inferior a 5 kw cada uno y limitado a que no se empleen más de ocho trabajadores.
- 2) Nivel máximo ruido: 45 dB (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones).

Artículo 5. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría II, en suelo rústico:

De acuerdo a la clasificación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría II, definida en el artículo 125 'Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento' de las presentes normas, se determinan las siguientes condiciones para su implantación y/o mantenimiento:

- a) En las zonas A, Ba, Bb1.1, Bb1.2, Bb1.4, Bb2.1 y D1.1 está prohibida la implantación ex novo de estos usos.
- b) Industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)).
 - 1) No se admite su implantación ex novo en suelo rústico.
 - 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las

condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.

- 3) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en las siguientes categorías/zonas OT: suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con la zona D2.1 PORN del PIOLP y suelo rústico de asentamiento rural (RAR).
- c) Almacenaje minorista (categoría II.b)) vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas de la finca:
- 1) Se admite su implantación ex novo en las categorías de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.
 - 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera Almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.
 - 3) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en las siguientes categorías/zonas OT: suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con la zona D2.1 PORN del PIOLP y suelo rústico de asentamiento rural (RAR).
- d) Condiciones generales para el mantenimiento del uso productivo, logístico y de almacenamiento en Categorías II.a) y II.b):

Si solo se admite el "mantenimiento del uso productivo, logístico y de almacenamiento, Categoría II (II.a) y II.b))" significa el mantenimiento de la actividad / instalaciones / construcciones existentes bajo las condiciones que se establecen en estas normas, que básicamente son:

- 1) Mantenimiento y conservación de las instalaciones/construcciones (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).
- 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.
- 3) Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de la explotación y del entorno en que esta se encuentre.
- 4) Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
- 5) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones.

e) Condiciones generales para la implantación de las categorías II.b):

- 1) La Unidad Apta para Edificación (U.A.E.) para implantar este uso no podrá tener una superficie inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) coincidente con la unidad mínima de cultivo, conforme se establece en el artículo 185.2 de las normas del PIOLP.
- 2) La superficie máxima construida se establece en cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
- 3) La altura máxima admisible en las edificaciones es de una planta y cuatro metros (4,00 m).
- 4) Estas instalaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m) a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, diez metros (10 m) a borde de la red viaria agrícola y la que corresponda por normativa sectorial a la red básica e intermedia.
- 5) La finca debe tener frente a la red viaria agrícola o tener acceso directo desde la misma.
- 6) Las construcciones en la finca se ubicarán entre los diez metros (10 m.) y cincuenta metros (50 m.) medidos desde la vía de acceso. De manera

justificada se situarán fuera de esta franja sobre terrenos de la finca de menor valor agrícola.

- 7) La concepción volumétrica, arquitectónica y tratamiento adecuado de las cubiertas de estas edificaciones habrá de realizarse, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
- 8) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
- 9) Se prohíbe la utilización de la red viaria agrícola como espacio de estacionamiento de vehículos vinculados a las actividades productivas, logísticas y de almacenamiento, debiendo resolverse las necesidades propias de dichas actividades en el interior de las instalaciones. Las parcelas con categoría II reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100m²).
- 10) Nivel máximo ruido: 55 Db (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones).

Artículo 6. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría III

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría III, en suelo rústico:

De acuerdo a la clasificación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría III, definida en el artículo 125 'Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento' de las presentes normas, se determinan las siguientes condiciones para su implantación y/o mantenimiento:

- a) En las zonas A, Ba, Bb1, Bb2, Bb3, C, D1.1 y D2.1 está prohibida la implantación ex novo de estos usos.
- b) Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (Categoría III.a)).
 - 1) Solo se admite en la categoría de suelo rústico de protección minera (RPM) coincidente con la zona E1.1 PORN del PIOLP, relacionado con el uso principal extractivo, de acuerdo a las condiciones recogidas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

En el resto de categorías de suelo rústico se prohíbe expresamente la introducción de este uso.

- 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (categoría III.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.
- 3) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.

c) Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (Categoría III.b)).

- 1) Se prohíbe expresamente la introducción de este uso en cualquier categoría de suelo rústico.
- 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (categoría III.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las presentes normas.
- 3) Se admite el mantenimiento y conservación de dichas actividades, si se encuentran en "situación legal de consolidación", tanto el uso como la edificación, en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP.

Artículo 7. Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento

De acuerdo a la clasificación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, definida en el artículo 125 'Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento' de las presentes Normas, se determinan las siguientes condiciones para las instalaciones/construcciones existentes

en situación legal de fuera de ordenación/consolidación:

1. Categoría I:

a) Actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) y actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)).

1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) y actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC, cumplan con las siguientes condiciones:

a. Entre las alteraciones que determinan la situación legal de consolidación para las actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) y actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes, se determinan las siguientes:

- Uso expresamente prohibido en las categorías/zonas de suelo de este PGO.
- Incumplimiento de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados).

b. Aquellas actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) y actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes, legalmente establecidas con título habilitante, situadas en zona A y Ba, quedarán en situación legal de consolidación, por estar prohibido el uso en estas zonas PORN. A estas instalaciones/construcciones les serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.

c. Aquellas actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)) y actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes, que se ubiquen en categorías y zonas OT donde no se encuentren prohibidas por este PGO y que incumplan sólo los parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados) determinados por el presente PGO, quedan en situación legal de consolidación. A estas instalaciones/construcciones les será de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma o bien se corrijan los parámetros urbanísticos que resultasen disconformes.
- Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, hasta tanto no se corrijan las alteraciones de los parámetros urbanísticos que han determinado la situación legal de consolidación.
- Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de la explotación y del entorno en que esta se encuentre.
- Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
- Se permitirán actuaciones encaminadas al acondicionamiento exterior de las instalaciones/construcciones para adecuarlas a la normativa urbanística del presente PGO, amén de lograr un adecuado encaje paisajístico y ambiental de las mismas en el entorno en que se encuentren. Se incluirán trabajos de enfoscados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación de canalizaciones de aguas pluviales, y en general, cualquier otra acción encaminada a lograr el adecuado acabado exterior de las instalaciones/construcciones.

- Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones.

2. Categoría II:

a) Industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) y almacenaje minorista (categoría II.b)).

1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) y almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC, cumplan con las siguientes condiciones:

a. Entre las alteraciones que determinan la situación legal de consolidación para la industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) y almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes, se determinan las siguientes:

- Uso expresamente prohibido en las categorías/zonas de suelo de este PGO.
- Incumplimiento de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados).

b. Aquellas actividades de industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) y almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes, legalmente establecidas con título habilitante, situadas en zona A y Ba, quedarán en situación legal de consolidación, por estar prohibido el uso en estas zonas PORN. A estas instalaciones/construcciones les serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.

c. Aquellas actividades de industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) y almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes, que se ubiquen en categorías y zonas OT donde no se encuentren prohibidas por este PGO y que incumplan sólo los parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados) determinados por el presente PGO, quedan en situación legal de consolidación. A estas instalaciones/construcciones les será de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma o bien se corrijan los parámetros urbanísticos que resultasen disconformes.
- Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, hasta tanto no se corrijan las alteraciones de los parámetros urbanísticos que han determinado la situación legal de consolidación.
- Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
- Se permitirán actuaciones encaminadas al acondicionamiento exterior de las instalaciones/construcciones para adecuarlas a la normativa urbanística del presente PGO, amén de lograr un adecuado encaje paisajístico y ambiental de las mismas en el entorno en que se encuentren. Se incluirán trabajos de enfoscados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación de canalizaciones de aguas pluviales, y en general, cualquier otra acción encaminada a lograr el adecuado acabado exterior de las instalaciones/construcciones.
- Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones.

3. Categoría III:

- a) Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (categoría III.a)) y actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (categoría III.b)).

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (categoría III.a)) y actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (categoría III.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC, cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Aquellas actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (categoría III.a)) y actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (categoría III.b)) existentes, legalmente establecidas con título habilitante, quedarán en situación legal de consolidación, por estar prohibido el uso. A estas instalaciones/construcciones les serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.

4. Cualquier actuación realizada contraviniendo el régimen dispuesto en este artículo tendrá la consideración de ilegal.

5. La ejecución de las intervenciones previstas en el presente artículo, requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal, no precisando de la previa aprobación de calificación territorial.

Artículo 8. Gestión de los Residuos generados por el uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento

Los residuos que genere el uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias ya que, por sus características no

pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, debiendo atenderse en cualquier caso las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, que resulten aplicables.

SECCIÓN 2. USOS TERCIARIOS

Artículo 9. Definición y categorías de los usos Terciarios

Los usos terciarios comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico) y los servicios: financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros.

Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes categorías:

- a) Comercio minorista: comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales, para ser usados o consumidos fuera de los mismos, o mediante la prestación de servicios personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlo según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta: puesto de venta, local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado, comercio especializado y centro comercial.
- b) Hostelería: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.
- c) Oficinas: comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública que se consideran equipamientos administrativos.

Artículo 10. Modalidades del uso Comercio Minorista (CO)

1. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso de comercio minorista, se distinguen las siguientes modalidades:

- a) Puesto de venta: Se corresponde con instalaciones o puestos fácilmente desmontables y de pequeña superficie, transportables o móviles, que se sitúan en espacios públicos o solares. La superficie máxima será de veinte metros cuadrados (20 m²).
- b) Local Comercial: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos formados por un único punto de venta o actividad empresarial independiente, situado en el interior de una edificación, ya sea en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, y cuya superficie de venta no supere los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).
- c) Mercadillos: Si la actividad comercial tiene lugar en aquellas superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan -normalmente con periodicidad previamente establecida- puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
- d) Centros de Abastecimientos: Edificación unitaria de titularidad pública o privada en cuyo interior se instalan puestos de venta, tanto fijos como desmontables y/o de carácter no permanente, para la venta minorista. En esta clase no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos el 70% de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún puesto individual puede tener superficie de venta mayor a cien metros cuadrados (100 m²).

Los centros de abastecimiento o mercados de abastos donde se almacenan y distribuyen aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, estarán bajo la titularidad y control de la Administración Pública. Los mercados, además de lo establecido en esta Normativa Urbanística, cumplirán las condiciones que para los mismos establezca dicha administración pública.

- 2. Se entiende por superficie de venta la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y prestación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas, y la zona entre estas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate. De la superficie de venta 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.

Artículo 11. Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)

1. El uso comercio minorista de acuerdo con el artículo 132 'Modalidades del uso Comercio Minorista (CO)' de las presentes normas, comprende puestos de venta, local comercial, mercadillos y centros de abastecimiento, tratándose de pequeños comercios, sobre todo vinculados al ramo de la alimentación, si bien, pueden estar destinados a la floricultura, el arte, la repostería, etc., tradicionalmente relacionados con el medio rural y vinculados a la actividad de la finca.

2. Condiciones del uso Comercio Minorista en Suelo Rústico:

a) A los efectos de las determinaciones de este apartado, sólo se considera uso de comercio minorista (CO) existente en situación legal de consolidación, aquellos que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC.

Dicho uso, se atenderá a las condiciones establecidas en el artículo 138 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Terciario' de las presentes normas.

b) Se admite el mantenimiento del uso terciario en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zona D2.1 siempre que estén relacionados con la actividad agropecuaria de la finca y en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR), y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.

c) Se admite su implantación ex novo en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, vinculado a la actividad de la finca, y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.

d) Condiciones generales para el mantenimiento del uso comercio minorista (CO):

Si solo se admite el "mantenimiento del uso comercio minorista (CO)" significa el mantenimiento de la actividad / instalaciones / construcciones existentes bajo las condiciones que se establecen en estas normas, que básicamente son:

1) Mantenimiento y conservación de las instalaciones/construcciones (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).

- 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.
- 3) Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de las instalaciones/construcciones y del entorno en que éstas se encuentren.
- 4) Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
- 5) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones/construcciones.

e) Condiciones generales para la implantación del uso comercio minorista (CO):

- La superficie mínima exigida será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) coincidente con la unidad mínima de cultivo, salvo para la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola donde la superficie mínima será de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) coincidente la unidad apta para edificar (U.A.E.).
- La superficie máxima construida se establece en:
 - Cincuenta metros cuadrados (50 m²) para puesto de venta.
 - Cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) para mercadillos y centros de abastecimiento.
- La altura máxima admisible en las edificaciones es de una planta y cuatro metros (4,00 m).
- Estas instalaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m) a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, diez metros (10 m) a borde de la red viaria agrícola y la que corresponda por normativa sectorial a la red básica e intermedia.
- La finca debe tener frente a la red viaria agrícola o tener acceso directo desde la misma.

- Las construcciones en la finca se ubicarán entre los diez metros (10 m.) y cincuenta metros (50 m.) medidos desde la vía de acceso. De manera justificada se situarán fuera de esta franja sobre terrenos de la finca de menor valor agrícola.
 - La concepción volumétrica, arquitectónica y tratamiento adecuado de las cubiertas de estas edificaciones habrá de realizarse, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
 - Se preverá una plaza de aparcamiento para vehículos en proporción de 1 plaza por cada 50 m² edificados.
 - Serán de aplicación las limitaciones derivadas de la Normativa vigente sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
3. Conforme al Art. 67.5.b), del TRLotc-Lenac, en ausencia de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, y hasta tanto se formulen las mismas, pueden ser objeto de Calificación Territorial (CT) los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente, entre otros. A tal efecto, se entiende que las edificaciones destinada a puestos de venta, mercadillos y centros de abastecimiento se pueden considerar sin transcendencia territorial y de escasa dimensión, si cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente artículo 133, su superficie construida total no supere los 400,00 m².

Artículo 12. Modalidades del uso de hostelería (HR)

1. A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso de hostelería, se distinguen las siguientes modalidades:
 - a) Kioscos y Terrazas: Cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Se situarán preferentemente en espacios públicos.
 - b) Bares y Cafeterías: Establecimientos que mediante precio, además de helados, batidos, refrescos, infusiones y bebidas en general, sirven al público platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha para refrigerio rápido, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora, dentro de las que permanezca abierto el establecimiento.
 - c) Restaurantes: Establecimientos que sirven al público, mediante precio, comidas y bebidas, para ser consumidas en el mismo local.

Artículo 13. Condiciones del uso de hostelería (HR)

1. El uso de hostelería de acuerdo con el artículo 134 'Modalidades del uso de hostelería (HR)' de las presentes normas, comprende kioscos y terrazas, bares y cafeterías, y restaurantes.
2. Condiciones del uso de hostelería en Suelo Rústico:
 - a) A los efectos de las determinaciones de este apartado, sólo se considera uso de hostelería (HR) existente en situación legal de consolidación, aquellos que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC.

Dicho uso, se atenderá a las condiciones establecidas en el artículo 138 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Terciario' de las presentes normas.

- b) Se admite el mantenimiento del uso terciario en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zona D2.1 siempre que estén relacionados con la actividad agropecuaria de la finca y en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR), y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.
 - c) Se admite su implantación ex novo en la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP y en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con zonas Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, vinculado a la actividad de la finca, y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.
 - d) Condiciones generales para el mantenimiento del uso hostelería (HR):

Si solo se admite el "mantenimiento del uso hostelería (HR)" significa el mantenimiento de la actividad / instalaciones / construcciones existentes bajo las condiciones que se establecen en estas normas, que básicamente son:

- 1) Mantenimiento y conservación de las instalaciones/construcciones (muros, edificaciones / construcciones / instalaciones, etc.).
- 2) Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.

- 3) Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de las instalaciones/construcciones y del entorno en que éstas se encuentren.
- 4) Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
- 5) Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones/construcciones.

e) Condiciones generales para la implantación del uso de hostelería (HR):

- La superficie mínima exigida será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) coincidente con la unidad mínima de cultivo, salvo para la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola donde la superficie mínima será de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) coincidente la unidad apta para edificar (U.A.E.).
- La superficie máxima construida se establece en:
 - Cincuenta metros cuadrados (50 m²) para kioscos y terrazas.
 - Ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) para bares y cafeterías.
 - Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) para restaurantes.
- La altura máxima admisible en las edificaciones es de una planta y cuatro metros (4,00 m).
- Estas instalaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m) a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, diez metros (10 m) a borde de la red viaria agrícola y la que corresponda por normativa sectorial a la red básica e intermedia.
- La finca debe tener frente a la red viaria agrícola o tener acceso directo desde la misma.
- Las construcciones en la finca se ubicarán entre los diez metros (10 m.) y cincuenta metros (50 m.) medidos desde la vía de acceso. De manera justificada se situarán fuera de esta franja sobre terrenos de la finca de menor valor agrícola.

- La concepción volumétrica, arquitectónica y tratamiento adecuado de las cubiertas de estas edificaciones habrá de realizarse, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
 - Se preverá una plaza de aparcamiento para vehículos en proporción de 1 plaza por cada 50 m² edificados.
 - Serán de aplicación las limitaciones derivadas de la Normativa vigente sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Las actuaciones se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media insular por habitante y día. Todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos.
 - Para evitar el peligro de formación de núcleo de cualquier tipo, se establece una zona de protección de 200 metros en torno a cualquier bar o restaurante que ya exista, o al menos disponga de autorización para su construcción, medidos a partir del perímetro exterior de la parcela vinculada, en la que no se autorizará otra actuación de esta naturaleza. Tampoco se autorizará a menos de 200 metros de cualquier punto del límite del suelo urbano, medido desde el perímetro exterior de la actuación.
 - Se prestará especial atención al diseño de la jardinería, que habrá de ser definida documentalmente al nivel de proyecto.
 - Las actuaciones de referencia no podrán implantarse en terrenos cuya pendiente media supere el 50 % ni afectar a manchas arbustivas de vegetación autóctona.
3. Conforme al Art. 67.5.b), del TRLotc-Lenac, en ausencia de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, y hasta tanto se formulen las mismas, pueden ser objeto de Calificación Territorial (CT) los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente, entre otros. A tal efecto, se entiende que las edificaciones destinadas a kioscos y terrazas, bares y cafeterías, y restaurantes se pueden considerar sin transcendencia territorial y de escasa dimensión, si cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente artículo 135, su superficie construida total no supere los 250,00 m².

Artículo 14. Modalidades del uso de oficinas (OF)

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

- a) Oficinas Privadas: Cuando es una entidad privada la que presta el servicio y genera una afluencia continuada de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.
- b) Despachos Profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en un local destinado para tal fin, o en determinadas piezas de su propia vivienda. En caso de que se ubique en la propia vivienda, la superficie útil destinada a despacho profesional será menor del 30% de la superficie útil de la misma. Dentro de esta modalidad se incluyen, entre otros, las consultas médicas privadas y veterinarios.

Artículo 15. Condiciones del uso de oficinas (OF)

1. El uso de hostelería de acuerdo con el artículo 136 'Modalidades del uso de oficinas (OF)' de las presentes normas, comprende oficinas privadas y despachos profesionales.

2. Condiciones del uso de oficinas en Suelo Rústico:

- a) A los efectos de las determinaciones de este apartado, sólo se considera uso de oficinas (OF) existentes en situación legal de consolidación, aquellos que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC.

Dicho uso, se atenderá a las condiciones establecidas en el artículo 138 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Terciario' de las presentes normas.

- b) Se admite su implantación ex novo en la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR), y se cumplan con las siguientes condiciones de implantación recogidas en este artículo.

c) Condiciones generales para la implantación del uso de oficinas (OF):

- Este uso se lleva a cabo en edificaciones destinadas a prestar servicios profesionales diversos, compuestos por aulas, salas interactivas, oficinas, despachos, consultas, salas de reuniones, administración, archivos, laboratorios, etc., de moderado tamaño.

- La unidad mínima apta para la edificación para la introducción de esta categoría será la misma exigible que para las viviendas unifamiliares en el Asentamiento donde se emplace.
- La superficie máxima construida del uso de oficinas se establece en:
 - Ciento ochenta metros cuadrados (180 m²) para oficinas privadas o despachos profesionales, en un local destinado para tal fin.

En caso de que se ubique en la propia vivienda, la superficie útil destinada a despacho profesional será menor del 30% de la superficie útil de la misma.

- La altura máxima se establece en dos plantas y 7,00 m a cara superior de forjado en cubiertas planas o de 8,50 m a altura de cumbrera en caso de cubiertas inclinadas.
- Estas instalaciones se retranquearán un mínimo de tres metros (3 m) a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, cinco metros (5 m) a borde de la red viaria agrícola y la que corresponda por normativa sectorial a la red básica e intermedia.
- El acceso se realizará directamente desde la red viaria agrícola.
- Se preverá una plaza de aparcamiento para vehículos en proporción de 1 plaza por cada 60 m² edificados.
- Serán de aplicación las limitaciones derivadas de la Normativa vigente sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 16. Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Terciario

De acuerdo a la clasificación de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, definida en el artículo 131 'Definición y categorías de los usos Terciarios' de las presentes Normas, se determinan las siguientes condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación:

1. A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran usos terciarios (comercio minorista, hostelería y oficinas) existentes en situación legal de consolidación,

aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC, cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Entre las alteraciones que determinan la situación legal de consolidación para los usos terciarios existentes, se determinan las siguientes:
- Uso expresamente prohibido en las categorías/zonas de suelo de este PGO.
 - Incumplimiento de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados).
- b) Aquellos usos terciarios existentes, legalmente establecidos con título habilitante, situados en zonas A, Ba, Bb1 y Bb2, quedarán en situación legal de consolidación, por estar prohibido el uso en estas zonas PORN. A estas instalaciones/construcciones les serán de aplicación las siguientes condiciones:
- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma.
 - Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, permitiéndose únicamente aquellas actuaciones que sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad en unas condiciones adecuadas.
- c) Aquellos usos terciarios existentes, que se ubiquen en categorías y zonas OT donde no se encuentren prohibidas por este PGO y que incumplan sólo los parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad o acabados) determinados por el presente PGO, quedan en situación legal de consolidación. A estas instalaciones/construcciones les será de aplicación las siguientes condiciones:
- Se permite mantener el uso de la instalación hasta el cese de la actividad o cambio de titular de la misma o bien se corrijan los parámetros urbanísticos que resultasen disconformes.
 - Se prohíbe cualquier tipo de ampliación, hasta tanto no se corrijan las alteraciones de los parámetros urbanísticos que han determinado la situación legal de consolidación.
 - Se permitirán actuaciones encaminadas a salvaguardar la sanidad de las instalaciones/construcciones y del entorno en que éstas se encuentren.

- Se permitirán actuaciones encaminadas a que las instalaciones/construcciones cumplan con las disposiciones sectoriales que les fueren de obligado cumplimiento en base a las disposiciones establecidas por la normativa vigente.
 - Se permitirán actuaciones encaminadas al acondicionamiento exterior de las instalaciones/construcciones para adecuarlas a la normativa urbanística del presente PGO, amén de lograr un adecuado encaje paisajístico y ambiental de las mismas en el entorno en que se encuentren. Se incluirán trabajos de enfoscados, pintado, colocación de elementos de carpintería, colocación de elementos de ventilación (natural o forzada), instalación de canalizaciones de aguas pluviales, y en general, cualquier otra acción encaminada a lograr el adecuado acabado exterior de las instalaciones/construcciones.
 - Se permitirán actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural y de funcionamiento de las instalaciones/construcciones.
2. Cualquier actuación realizada contraviniendo el régimen dispuesto en este artículo tendrá la consideración de ilegal.
 3. La ejecución de las intervenciones previstas en el presente artículo, requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal, no precisando de la previa aprobación de calificación territorial.

CAPÍTULO VII. USO TURÍSTICO

Artículo 1. Definición del uso turístico

El uso turístico comprende las actividades propias de los establecimientos que tiene como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio. Dentro del uso turístico se establecen las modalidades definidas en la legislación turística de aplicación y especificadas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma.

Así mismo se incluye dentro del uso turístico todos los establecimientos y actividades determinados en el artículo 2 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, aunque debido a la naturaleza de su actividad y servicios que prestan se engloban, por este PGO, en otros usos.

El uso turístico y su ordenación en el término municipal de Garafía se regirá al amparo de la “Ley

7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias” y del TR Lotc-Lenac, con las especificaciones y excepciones que se establecen en la “Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma”, en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que también se modifica el Decreto 10/2001, que regula los estándares turísticos, por la “Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias” (BOC nº 103 de 31 de mayo de 2013), la “Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales” (BOC nº 2 de 5 de enero de 2015) y las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) y del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTETLP) (incluida la Modificación Puntual nº 1 del PTETLP respecto a las distancias mínimas a viario de los establecimientos turísticos alojativos, y al plazo límite de sectorización de las ACP, aprobada definitivamente según Decreto 77/2016, de 27 de junio), sean de aplicación al municipio de Garafía.

En tal sentido, según determina el apartado 1.4 de la Disposición adicional única de las Normas del Plan Insular, toda actuación turística autorizable conforme a las disposiciones del planeamiento territorial se desarrollará conforme al mismo, tanto en el orden de la admisibilidad territorial, como modalidades y ritmos de crecimiento, ajustándose a sus requisitos y condiciones, sin perjuicio de las disposiciones de naturaleza no turística del Plan Insular.

Así mismo, deberán atenderse las determinaciones contenidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma, para la implantación del uso turístico en el ámbito de suelo urbano determinado en la citada ficha, coincidente en parte con el suelo urbano de interés cultural del núcleo de Santo Domingo.

Artículo 2. Modalidades del uso turístico

1.—La actividad turística alojativa en el término municipal de Garafía a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente PGO, sin perjuicio de las contempladas en la legislación sectorial que la regula, se puede desarrollar, en cuanto a las características o modalidades de la explotación y de los establecimientos turísticos, en las siguientes modalidades:-

a) Hotelera

b) Extrahotelera

2.—Modalidad Hotelera:

Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad hotelera, que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación, de conformidad con el Reglamento de la Actividad Turística de

Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que también se modifica el Decreto 10/2001, que regula los estándares turísticos, así como en el PTET-LP.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en las siguientes tipologías:

1. Hotel: El establecimiento turístico que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría con los requisitos exigidos en la normativa turística de aplicación. Ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento, además de reunir los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la presente ordenación.
2. Hotel urbano: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico, y que cumpla las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
3. Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.
4. Hotel rural: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

3.—Modalidad Extrahotelera:

Son aquellos establecimientos alojativos en la modalidad extrahotelera que ofrecen servicios de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios, según lo dispuesto en la legislación turística aplicable, así como en el PTET-LP.

Los establecimientos extrahoteleros admitidos por este PGO se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Apartamentos: La unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios, y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento. Dentro de este tipo, tendrá la consideración de "estudio" la unidad

alojativa definida anteriormente en la que la cocina, el dormitorio y el salón comedor formen una misma pieza de uso conjunto.

- b) Villa: El alojamiento que posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido para los apartamentos.
- c) Casa Emblemática: el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- d) Casa Rural: el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- e) Vivienda Vacacional: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo), son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

4.—Establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

Según el artículo 4 del Decreto 232/2010, los establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, contemplados en el artículo 7.2.a).2) de la Ley 6/2002, deberán cumplir los requisitos previstos para hoteles rurales o casas rurales, según la modalidad a que pertenezcan, en la normativa aplicable a dichos establecimientos turísticos de alojamiento, salvo aquellos relativos a su integración en el patrimonio histórico de Canarias.

5.—Sin perjuicio de las actuaciones excepcionales reguladas por la legislación general sobre ordenación del territorio, las actividades turísticas alojativas autorizables en suelo rústico en el ámbito del municipio de la Villa de Garafía, deberán adecuarse a una de las tipologías siguientes:

a) Establecimientos turísticos alojativos de pequeña dimensión, con capacidad alojativa máxima de 40 plazas, diferenciando entre:

- 1) Establecimientos de turismo rural que quedan plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica.
- 2) Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural que se someterán a la normativa propia de los establecimientos de turismo rural, pero a los que se dispensa de los requisitos de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de obra nueva, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.
- 3) Establecimientos turísticos alojativos comprendidos en las restantes modalidades establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995 y en el Decreto 142/2010.

Apoyado en una edificación integrante del Patrimonio Histórico	Art. 7.2.a-1) Ley 6/2002	Establecimientos de turismo rural que quedan plenamente sometidos a las exigencias de su normativa sectorial específica.
	Art. 3. Decreto 232/2010	Establecimientos de alojamiento de turismo rural. Los establecimientos de turismo rural contemplados en el artículo 7.2.a).1) de la Ley 6/2002, deberán cumplir los requisitos exigidos a los hoteles rurales o casas rurales, según la modalidad a que pertenezcan, en la normativa aplicable a los establecimientos turísticos de alojamiento.
Apoyada en edificaciones no integrantes del Patrimonio Histórico	Art. 7.2.a-2) Ley 6/2002	Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural , que se someterán a la normativa propia de los establecimientos de turismo rural, pero a los que se dispensa de los requisitos de antigüedad de la edificación y limitación de la superficie construida de obra nueva, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.
	Art. 4 Decreto 232/2010	Establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural , contemplados en el artículo 7.2.a).2) de la Ley 6/2002, y que deberán cumplir los requisitos previstos para hoteles rurales o casas rurales, según la modalidad a que pertenezcan, en la normativa aplicable a dichos establecimientos turísticos de alojamiento, salvo aquellos relativos a su integración en el patrimonio histórico de Canarias.
Edificaciones de nueva planta en las modalidades, tipologías y clases previstos en el Decreto 142/2010	Art.7.2.a-3) Ley 6/2002	Establecimientos turísticos alojativos comprendidos en las restantes modalidades establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, con categoría mínima de tres estrellas o tres llaves.
	Art. 5 Decreto 232/2010	Establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico , contemplados en el número 2, apartados a).3) y b) del artículo 7 de la Ley 6/2002, y que deberán cumplir los requisitos previstos en la normativa aplicable a dichos establecimientos turísticos de alojamiento según sea su modalidad, tipología y clasificación.

Establecimientos turísticos alojativos de pequeña dimensión, con capacidad alojativa máxima de 40 plazas, según la Ley 6/2002 y el Decreto 232/2010

- b) Establecimientos turísticos alojativos de dimensión media, con capacidad alojativa entre 41 y 200 plazas, en modalidad hotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, o extrahotelera, de acuerdo con la normativa específica que se establezca reglamentariamente.

6.—La entrada en vigor del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modifica las modalidades y tipologías turísticas, además de derogar expresamente el Decreto 18/1998, de 5 de marzo de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamientos de Turismo Rural. Asimismo, el Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las Islas de El Hierro, La Gomera y La Palma a los establecimientos turísticos en suelo rústico, establece los estándares o requisitos mínimos aplicables a los establecimientos turísticos de alojamiento de tipología específica, así como de regulación en suelo rústico, ubicados en dichas islas menores. Por tanto, habrán de adecuarse a los mismos las previsiones recogidas en el PTETLP al respecto.

ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO	CAPACIDAD ALOJATIVA (Nº DE PLAZAS)	MODALIDAD/TIPOLOGÍA
PEQUEÑA DIMENSIÓN	Entre 1 y 40	<p>Establecimientos de alojamientos de turismo rural contemplados en el Art. 7.2.a).1) de la Ley 6/2002, <u>ubicados en inmuebles enclavados en suelo rústico, que se encuentren incorporados a los Catálogos Arquitectónicos de Bienes, integrantes del Patrimonio Histórico de Canarias</u>, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el Artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o Norma que la sustituya, cuyo régimen de aplicación es el contenido en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, que deberán cumplir los requisitos previstos para los hoteles rurales o casas rurales, según la modalidad a que pertenezca, en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre.</p>
		<p>Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural, contemplados en el Art. 7.2.a).2) de la Ley 6/2002, que deberán cumplir los <u>requisitos previstos para hoteles rurales o casas rurales</u>, según la modalidad a la que pertenezcan, en la normativa aplicable a dichos establecimientos turísticos de alojamiento, <u>salvo aquellos relativos a su integración en el Patrimonio Histórico</u> de Canarias o al reconocimiento de determinados valores, posibilitando su instalación incluso en edificios de nueva construcción.</p>
		<p>Establecimientos turísticos alojativos en suelo rústico, comprendidos en las restantes modalidades y tipologías, contemplados en el Art. 7.2.a).3) de la Ley 6/2002, establecidas en los artículos 4 y 5 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, sometidos a los requisitos mínimos aplicables a dichos establecimientos turísticos de alojamiento según sea su modalidad, tipología y clasificación, con categoría mínima de tres estrellas para los hoteles y los apartamentos.</p>
MEDIANA DIMENSIÓN	Entre 41 y 200	<p>Establecimientos turísticos alojativos de dimensión media, contemplados en el Art. 7.2.b) de la Ley 6/2002, en modalidad hotelera y extrahotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, o de acuerdo con la normativa</p>

		específica que se establezca reglamentariamente.
GRAN DIMENSIÓN	Superior a 200	Establecimientos turísticos con equipamiento complementario , que requieran su emplazamiento en el Suelo Rústico, implantados exclusivamente en la categoría de Protección Territorial, debiendo dimensionarse el establecimiento de forma adecuada a la capacidad de uso de las instalaciones que complementa, entendiéndose por tales las reguladas en la DOT 14.

Tipología de las actividades turístico-alojativas en suelo rústico contempladas en el art. 7.2 de la Ley 6/2002

7.—La siguiente clasificación, que resulta de la Adaptación del PTETLP al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, al Decreto 232/2010, de 11 de noviembre y al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se completa con la consideración de las cuatro modalidades turísticas establecidas para el desarrollo del modelo turístico insular en la Norma 10.1.b) de dicho Plan Territorial, adaptada al nuevo marco normativo. Su regulación se encuentra en el PTETLP.

MODALIDAD/TIPOLOGÍA		TIPOLOGÍA Y PRODUCTO TURÍSTICO	
Establecimientos de Turismo Rural Tipo I		Casa Rural I	Decreto 142/2010 y Art. 3 del Decreto 232/2010
		Hotel Rural I	
Identificado con Rural	Establecimientos de Turismo Rural Tipo II (Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el Medio Rural)	Casa Rural II	Art. 7.2.a).2) de la Ley 6/2002 y Art. 4 del Decreto 232/2010
		Hotel Rural II	
	Establecimientos de Turismo Rural Tipo III (Establecimientos Turísticos de Alojamiento en Suelo Rústico)	Casa Rural III	Art. 7.2.a).3) de la Ley 6/2002 y Art. 5 del Decreto 232/2010
		Hotel Rural III	
Hotelera		Hotel (genérico o con especialidad)	Decreto 142/2010
		Hotel con Especialidad Naturaleza	
Extrahotelera		Apartamento	Decreto 142/2010
		Villa	
		Apartamentos con Especialidad Naturaleza	
		Vivienda Vacacional	Decreto 113/2015

Artículo 3. Condiciones del uso turístico

1. Condiciones del uso de turístico en Suelo Rústico:

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General, en cuanto a los espacios de admisibilidad establecidos en las Normas de ordenación estructural de este PGO, con relación a las condiciones vinculantes del Plan Insular y del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.
- b) Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones y requerimientos de infraestructura, servicios y estándares de densidad que se establecen en el presente PGO y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, dependiendo del desarrollo turístico y modalidad de que se trate entre los previstos en ambos instrumentos; así como con las condiciones de igual naturaleza fijadas en la legislación vigente de aplicación.
- c) Condiciones para la implantación del uso turístico en zona Bb1.4 PORN del PIOLP:

En la medida de lo posible se minimizarán en todos los proyectos los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.

1) Condiciones de localización y visibilidad

- La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización y transformación de la finca, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
- Para la determinación del emplazamiento concreto dentro de la finca habrá de realizarse una evaluación de las posibilidades reales de ubicación de los volúmenes edificados analizados desde las cuencas visuales de mayor exposición, así como desde las carreteras, miradores y elementos relevantes.
- En las cuencas visuales en “vaguadas” o “paisajes encajados”, habrán de ubicarse preferentemente las edificaciones en los extremos más alejados del eje de focalización de la cuenca, de modo tal que no se vea interrumpida la visión de fondo.
- No se interrumpirá la visión de aquellos elementos, tanto naturales como patrimoniales, ampliamente reconocidos por la población, que forman parte de la memoria colectiva del lugar.

- Se evitará la alteración de las líneas de horizonte y los perfiles del relieve característico de un determinado paisaje, por los volúmenes edificados.
- Evitar la interrupción de las panorámicas y visuales destacadas de las poblaciones como monumentos y paisajes singulares, fundamentalmente desde los miradores y carreteras.
- Las edificaciones se alejarán en lo posible respecto a los márgenes de las carreteras y las vías de mayor tránsito de la isla, evitándose que las edificaciones aparezcan en primer plano. Es recomendable que se ubiquen en la zona más alejada de la finca respecto a las vías de comunicación, excepto que de modo justificado se incorporen como parte de la composición del nuevo paisaje.

2) Condiciones de inserción en el lugar

- En el proyecto habrá de justificarse que la solución adoptada responde al criterio de transformar y ocupar por las edificaciones e infraestructuras la menor superficie posible dentro de la finca vinculada a la edificación turística.
- En el proyecto habrá de resolverse el tratamiento integral de la finca, y concretamente aquellos espacios ineditados por su importancia en la integración paisajística de la actuación, en todo caso habrá de adoptarse el criterio de preservación del espacio rural no transformado.
- La superficie acondicionada para la implantación edificatoria, en caso de ser necesario, habrá de realizarse mediante la formación de plataformas horizontales adaptadas a la topografía, evitándose la construcción de plataformas horizontales de gran superficie que conlleven necesariamente la ejecución de movimientos de tierras, muros de contención, excavaciones y formación de taludes, de gran impacto.
- La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.

- Los volúmenes edificados habrán de adaptarse preferentemente a las características fisiográficas de la unidad de paisaje donde se inserte, debiendo favorecerse en general el encastre de los volúmenes en la orografía, así como el mantenimiento de las pautas de implantación tradicional. Habrá de considerarse, en todo caso, la estructura natural de escorrentías del terreno.
- Habrán de disponerse los volúmenes edificados en relación a los elementos estructurantes del paisaje, tales como la estructura parcelaria, el sistema agrícola de abancalamiento, alineaciones arbustivas, bosquetes, etc., manteniendo preferentemente la orientación de dichos elementos.

3) Condiciones de ordenación del conjunto

- La disposición de los distintos elementos de un establecimiento turístico habrá de realizarse desde criterios de mayor compacidad, evitándose la dispersión innecesaria, garantizándose en todo caso la necesaria privacidad de las unidades alojativas y un cierto grado de aislamiento, como elemento de calidad turística.
- Se habrán de disponer los distintos volúmenes que conforman el conjunto turístico de modo tal que no se interrumpan o perjudiquen las panorámicas o las vistas focales de mayor interés, perceptibles desde el propio establecimiento.
- La solución adoptada en el proyecto arquitectónico, habrá de otorgar un carácter unitario a los diferentes volúmenes que conforman un establecimiento turístico mediante la adopción de criterios similares y elementos arquitectónicos, identificables y coherentes, articulando desde el diseño las edificaciones nuevas con las preexistentes, en su caso.

4) Condiciones de volumetría

- La dimensión de los volúmenes edificados se adaptará a la escala del paisaje, evitándose la implantación de construcciones que por su dimensión constituyen una presencia impropia y desproporcionada, debiéndose recurrir a la fragmentación de los volúmenes, y cuando no fuera posible se optará por una estrategia de ocultación.

- En el diseño, se ha de evitar la creación de volúmenes desequilibrados, utilizándose preferentemente volumetrías sencillas, y evitándose la imitación literal de la arquitectura tradicional y las construcciones vernáculas, creadas con una función diferente.
- En el diseño de las edificaciones, se habrán de jerarquizar las fachadas de mayor exposición visual desde el viario y los accesos, localizando los volúmenes de mayor altura y presencia en una posición posterior, situando los de menor presencia en la zona frontal.

5) Condiciones de acabados exteriores

- En el tratamiento de las fachadas prevalecerá la utilización de materiales naturales presentes en el ámbito territorial de forma reconocible.
- El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.

6) Condiciones de implantación para los elementos auxiliares

- Se habrán de definir en el proyecto todos los elementos auxiliares necesarios para el funcionamiento del establecimiento alojativo turístico, que puedan influir en la imagen del conjunto, tales como casetas eléctricas y centros de transformación, placas solares, almacenes, piscinas, pistas deportivas, barbacoas, solariums, líneas de instalaciones aéreas, etc.
- Se habrán de integrar preferentemente las instalaciones en las construcciones, minimizando la presencia de elementos constructivos secundarios propios o adosados a la construcción principal.
- Dentro de la finca, se habrán de soterrar las instalaciones de servicios y ramales de acometida, debiendo agruparse preferentemente el conjunto de redes.

7) Condiciones para los cerramientos y vallados

- Se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes normas.
- Se ha de minimizar la presencia de cierres y vallados de las fincas vinculadas a la actuación turística. En caso de ser necesario se colocarán preferentemente separados del límite de la finca de modo que sea posible su integración con elementos vegetales en la franja de separación.
- Se optará por modelos de cerramientos y vallados transparentes. Cuando se precise impedir la visión desde el exterior se recurrirá a la colocación de setos vegetales, utilizando preferentemente especies propias del piso bioclimático correspondiente.
- Cuando existan muros de mampostería tradicional en seco, se prohíbe la colocación de vallados sobrepuestos en la coronación, debiendo situarse el vallado, en su caso, por detrás de los muros y separados.
- La totalidad de los cierres y vallados habrán de permitir en lo posible el paso de la pequeña fauna terrestre del lugar, siempre que la presencia de la misma no represente un inconveniente e incompatibilidad con la actividad turística a desarrollar en la finca.

8) Condiciones de implantación para las vías, caminos, accesos y aparcamientos

- Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 72 'Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico' de las presentes normas.
- Sin perjuicio del deber de garantizar la correcta funcionalidad y el control de las escorrentías en el viario, tanto interior como exterior, de un establecimiento turístico, se optará por soluciones de pavimentación que minimice la presencia de superficie asfaltada u hormigonada, favoreciéndose las soluciones de tierra compactada y de engravillado.
- En el diseño de los aparcamientos se optará por soluciones que eviten la formación de plataformas abiertas pavimentadas de asfalto u hormigón, favoreciéndose la integración de masas arbustivas y vegetación de sombra, así como la pavimentación de tierra compactada y/o engravillada, garantizándose, en todo caso, el

correcto drenaje del agua de lluvia y unas correctas condiciones de acceso peatonal.

9) Condiciones de implantación para las áreas ajardinadas y la vegetación

- En los casos en los que sea conveniente la creación de pantallas vegetales, se utilizarán especies propias del piso bioclimático correspondiente dispuestas en los puntos de mayor incidencia visual.
- En las zonas ajardinadas de las actuaciones turísticas se habrán de evitar especialmente las especies alóctonas de carácter invasor reconocido, debiendo escogerse preferentemente especies autóctonas presentes en el entorno y propias del piso bioclimático donde se emplacen. En todo caso habrán de respetarse las especies vegetales protegidas presentes en los terrenos donde se pretenda actuar.
- En el diseño de la jardinería se deben reproducir las pautas de la vegetación natural espontánea de la zona, o bien las plantaciones tradicionales del lugar, evitándose la adopción de criterios ornamentales que en todo caso han de limitarse a zonas concretas debidamente justificadas.
- La disposición de las masas arbustivas y de la vegetación ha de integrarse en la solución arquitectónica acompañando la implantación de las edificaciones. La vegetación habrá de utilizarse como elemento de integración paisajística de las construcciones.

d) Condiciones para la implantación del uso turístico en zona Bb2.1 PORN del PIOLP:

En la medida de lo posible se minimizarán en todos los proyectos los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.

1) Condiciones de localización y visibilidad

- La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización y transformación de la finca, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
- Las edificaciones se alejarán en lo posible respecto a los márgenes de las carreteras y las vías de mayor tránsito de la isla, evitándose que las

edificaciones aparezcan en primer plano. Es recomendable que se ubiquen en la zona más alejada de la finca respecto a las vías de comunicación, excepto que de modo justificado se incorporen como parte de la composición del nuevo paisaje.

2) Condiciones de inserción en el lugar

- En el proyecto habrá de justificarse que la solución adoptada responde al criterio de transformar y ocupar por las edificaciones e infraestructuras la menor superficie posible dentro de la finca vinculada a la edificación turística.
- La superficie acondicionada para la implantación edificatoria, en caso de ser necesario, habrá de realizarse mediante la formación de plataformas horizontales adaptadas a la topografía, evitándose la construcción de plataformas horizontales de gran superficie que conllevan necesariamente la ejecución de movimientos de tierras, muros de contención, excavaciones y formación de taludes, de gran impacto.
- La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.

3) Condiciones de ordenación del conjunto

- La disposición de los distintos elementos de un establecimiento turístico habrá de realizarse desde criterios de mayor compacidad, evitándose la dispersión innecesaria, garantizándose en todo caso la necesaria privacidad de las unidades alojativas y un cierto grado de aislamiento, como elemento de calidad turística.
- La solución adoptada en el proyecto arquitectónico, habrá de otorgar un carácter unitario a los diferentes volúmenes que conforman un establecimiento turístico mediante la adopción de criterios similares y elementos arquitectónicos, identificables y coherentes, articulando desde el diseño las edificaciones nuevas con las preexistentes, en su caso.

4) Condiciones de volumetría

- En el diseño, se ha de evitar la creación de volúmenes desequilibrados, utilizándose preferentemente volumetrías sencillas, y evitándose la imitación literal de la arquitectura tradicional y las construcciones vernáculas, creadas con una función diferente.
- En el diseño de las edificaciones, se habrán de jerarquizar las fachadas de mayor exposición visual desde el viario y los accesos, localizando los volúmenes de mayor altura y presencia en una posición posterior, situando los de menor presencia en la zona frontal.

5) Condiciones de acabados exteriores

- En el tratamiento de las fachadas prevalecerá la utilización de materiales naturales presentes en el ámbito territorial de forma reconocible.
- El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.

6) Condiciones de implantación para los elementos auxiliares

- Se habrán de definir en el proyecto todos los elementos auxiliares necesarios para el funcionamiento del establecimiento alojativo turístico, que puedan influir en la imagen del conjunto, tales como casetas eléctricas y centros de transformación, placas solares, almacenes, piscinas, pistas deportivas, barbacoas, solariums, líneas de instalaciones aéreas, etc.
- Se habrán de integrar preferentemente las instalaciones en las construcciones, minimizando la presencia de elementos constructivos secundarios propios o adosados a la construcción principal.
- Dentro de la finca, se habrán de soterrar las instalaciones de servicios y ramales de acometida, debiendo agruparse preferentemente el conjunto de redes.

7) Condiciones para los cerramientos y vallados

- Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 65 'Condiciones específicas para los cerramientos de fincas, vallados y muros cortavientos' de las presentes normas.
- Se ha de minimizar la presencia de cierres y vallados de las fincas vinculadas a la actuación turística. En caso de ser necesario se colocarán preferentemente separados del límite de la finca de modo que sea posible su integración con elementos vegetales en la franja de separación.
- Se optará por modelos de cerramientos y vallados transparentes. Cuando se precise impedir la visión desde el exterior se recurrirá a la colocación de setos vegetales, utilizando preferentemente especies propias del piso bioclimático correspondiente.

8) Condiciones de implantación para las vías, caminos, accesos y aparcamientos

- Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 72 'Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico' de las presentes normas.
- Sin perjuicio del deber de garantizar la correcta funcionalidad y el control de las escorrentías en el viario, tanto interior como exterior, de un establecimiento turístico, se optará por soluciones de pavimentación que minimice la presencia de superficie asfaltada u hormigonada, favoreciéndose las soluciones de tierra compactada y de engravillado.
- En el diseño de los aparcamientos se optará por soluciones que eviten la formación de plataformas abiertas pavimentadas de asfalto u hormigón, favoreciéndose la integración de masas arbustivas y vegetación de sombra, así como la pavimentación de tierra compactada y/o engravillada, garantizándose, en todo caso, el correcto drenaje del agua de lluvia y unas correctas condiciones de acceso peatonal.

9) Condiciones de implantación para las áreas ajardinadas y la vegetación

- En los casos en los que sea conveniente la creación de pantallas vegetales, se utilizarán especies propias del piso bioclimático correspondiente dispuestas en los puntos de mayor incidencia visual.

- En las zonas ajardinadas de las actuaciones turísticas se habrán de evitar especialmente las especies alóctonas de carácter invasor reconocido, debiendo escogerse preferentemente especies autóctonas presentes en el entorno y propias del piso bioclimático donde se emplacen. En todo caso habrán de respetarse las especies vegetales protegidas presentes en los terrenos donde se pretenda actuar.
 - En el diseño de la jardinería se deben reproducir las pautas de la vegetación natural espontánea de la zona, o bien las plantaciones tradicionales del lugar, evitándose la adopción de criterios ornamentales que en todo caso han de limitarse a zonas concretas debidamente justificadas.
 - La disposición de las masas arbustivas y de la vegetación ha de integrarse en la solución arquitectónica acompañando la implantación de las edificaciones. La vegetación habrá de utilizarse como elemento de integración paisajística de las construcciones.
- e) En el suelo rústico de protección natural (RPN) coincidente con las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1, Bb2.1 PORN del PIOLP, solo se admiten, según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, las tipologías turísticas de hotel rural y casa rural. Además, conforme a limitaciones establecidas en la normativa del PIOLP, estas edificaciones no podrán ser ampliadas para implantar dicho uso.

En el suelo rústico de protección natural (RPN) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, solo se admiten, según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, las tipologías turísticas de hotel rural y casa rural, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial y sin posibilidad de ampliación.

- f) En el suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, solo se admiten, según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, las tipologías turísticas de hotel rural y casa rural. Además, conforme a limitaciones establecidas en la normativa del PIOLP, estas edificaciones no podrán ser ampliadas para implantar dicho uso.
- g) En el suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III), con las limitaciones que imponga la legislación sectorial y las previstas en apartado d) anterior para la zona Bb2.1 PORN del PIOLP.

- h) Por lo que respecta a la categoría de suelo rústico de protección paisajística (RPP), la implantación del uso turístico, salvo las tipologías recogidas en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, teniendo, a estos efectos, los espacios agrarios, naturales o paisajísticos la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta alojativa.
- i) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, con objeto de garantizar la preservación de los valores que justifican su categorización como RPP, además de las condiciones generales establecidas en el apartado c) anterior para la zona Bb1.4 PORN del PIOLP, se establecen las siguientes condiciones:
- En la medida de lo posible se minimizarán los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.
 - La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
 - La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.
 - No se interrumpirá la visión de aquellos elementos, tanto naturales como patrimoniales, que forman parte de la memoria colectiva del lugar.
 - Se evitará en la medida de lo posible la alteración de las líneas de horizonte y los perfiles del relieve característico de un determinado paisaje, por los volúmenes edificados.
 - Habrá de resolverse el tratamiento de los espacios ineditados por su importancia en la integración paisajística de la actuación.
 - Los volúmenes edificados habrán de adaptarse preferentemente a las características fisiográficas de la unidad de paisaje donde se inserte, debiendo favorecerse en general el encastre de los volúmenes en la orografía, así como el mantenimiento de las pautas de implantación tradicional.
 - El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.

- j) En Suelo rustico de protección cultural (RPC) solo se admiten sea cual sea la zona OT del PIOLP las modalidades de casa rural y hotel rural según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002. Además, en la zona Ba2.1 PORN del PIOLP conforme a limitaciones establecidas en la normativa del PIOLP estas edificaciones no podrán ser ampliadas para implantar dicho uso.
- k) En el suelo rústico de protección forestal (RPF) se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III), siempre que se garanticen los objetivos de protección que han propiciado esta categoría.
- l) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de protección forestal (RPF) coincidente con las zonas Bb2.1 y C2.2 PORN del PIOLP, con objeto de garantizar la preservación de los valores que justifican su categorización como RPF, además de las condiciones generales establecidas en el apartado d) anterior para la zona Bb2.1 PORN del PIOLP se establecen las siguientes condiciones:
- En la medida de lo posible se minimizarán los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.
 - La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
 - La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos de mayor aptitud forestal o poseedores de otros valores relevantes.
 - Habrá de resolverse el tratamiento de los espacios ineditados por su importancia en la integración paisajística de la actuación.
 - Los volúmenes edificados habrán de adaptarse preferentemente a las características fisiográficas de la unidad de paisaje donde se inserte, debiendo favorecerse en general el encastrado de los volúmenes en la orografía.
 - El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.
- m) En Suelo rustico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, solo se admiten, según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, las tipologías turísticas de hotel rural y casa rural. Además, conforme a

limitaciones establecidas en la normativa del PIOLP, estas edificaciones no podrán ser ampliadas para implantar dicho uso.

- n) En el suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial.
- o) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de protección agraria (RPA) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, con objeto de garantizar la preservación de los valores que justifican su categorización como RPA, además de las condiciones generales establecidas en el apartado c) anterior para la zona Bb1.4 PORN del PIOLP, se establecen las siguientes condiciones:
- En la medida de lo posible se minimizarán los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.
 - La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
 - La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.
 - El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.
- p) En Suelo rustico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con las zonas Bb1.2 y D2.1 PORN del PIOLP, solo se admiten, según lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 6/2002, las tipologías turísticas de hotel rural y casa rural. Además, conforme a las limitaciones establecidas en la normativa del PIOLP, estas edificaciones no podrán ser ampliadas para implantar dicho uso.
- q) En Suelo rustico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial.

- r) Para las actuaciones turísticas que se implanten en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP, con objeto de garantizar la preservación de los valores que justifican su categorización como RAA, además de las condiciones generales establecidas en el apartado c) anterior para la zona Bb1.4 PORN del PIOLP y d) anterior para la zona Bb2.1 PORN del PIOLP se establecen las siguientes condiciones:
- En la medida de lo posible se minimizarán los movimientos de tierra y la construcción de muros de contención.
 - La edificación se situará en la zona que presente un mayor grado de antropización, o bien en los espacios más próximos a dichas zonas.
 - La implantación edificatoria se realizará en las zonas de menor pendiente de la finca, siempre y cuando tal decisión no conlleve la destrucción de los suelos con mejores aptitudes edafológicas para el cultivo, o poseedor de otros valores relevantes.
 - El proyecto arquitectónico analizará la integración cromática para garantizar una adecuada integración paisajística, prevaleciendo la utilización de colores del contexto territorial y preferentemente claros.
- s) En el suelo rústico de asentamiento rural (RAR) se admiten las tipologías de hotel rural, apartamentos, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial.
- t) Además, para las zonas A, Ba, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, se deberá atender lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
- u) A modo de resumen, se adjunta en la siguiente tabla, las modalidades, tipologías y parámetros urbanísticos para la introducción del uso turístico en las categorías de suelo rústico:

			USO TURÍSTICO						
			Suelo Rústico						
			RPN (4)	RPP (1)	RPC (4)	RPF (1)	RPA (1)	RAA (1)	RAR
Superficie de Parcela			(4)	(5)	(4)	(4)	(5)	1.500 m ²	500 m ²
Tipología Edificatoria			---	---	---	---	---	---	---
Modalidad / Tipología / Categoría	Modalidad Hotelera	Hotel	---	---	---	---	---	---	---
		Hotel Urbano	---	---	---	---	---	---	---
		Hotel Emblemático	---	---	---	---	---	---	---
		Hotel Rural	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única
	Modalidad Extrahotelera	Apartamentos	---	---	---	---	---	---	3-4-5 Estrellas
		Villa	---	Categoría Única (6)	---	---	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única
		Casa Emblemática	---	---	---	---	---	---	---
		Casa Rural	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única
Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural		---	Categoría Única (6)	---	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	Categoría Única	
Ocupación			---	20%	---	20%	20%	23,33%	58%
Superficie edificable máxima	Modalidad Hotelera	35 P < Se > 50 P	35 P < Se > 50 P	---	35 P < Se > 50 P	35 P < Se > 50 P	350 m ²	290 m ²	
	Modalidad Extrahotelera	20 P < Se > 35 P	20 P < Se > 35 P	---	20 P < Se > 35 P	20 P < Se > 35 P			
Número de Plantas			1 / 2 (2)	1 / 2 (2)	---	1 / 2 (2)	1 / 2 (2)	1 / 2 (2)	2
Altura máxima	Plana (cara superior de forjado)		3,50 m. / 7,00 m. (2)	3,50 m. / 7,00 m. (2)	---	3,50 m. / 7,00 m. (2)	3,50 m. / 7,00 m. (2)	3,00 m.	7,00 m
	Inclinada (altura de cumbrera)		5,00 m. / 8,50 m. (2)	5,00 m. / 8,50 m. (2)	---	5,00 m. / 8,50 m. (2)	5,00 m. / 8,50 m. (2)	4,50 m.	8,50 m
Retranqueos (mínimos)	Ejes de Caminos		10,00 m.	10,00 m.	---	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
	Linderos		5,00 m.	5,00 m.	---	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	3,00 m.
Longitud mínima frente parcela			---	---	---	---	---	12,00 m. / 15,00 m.	
Posición			---	---	---	---	(3)	10,00 m. - 25,00 m.	---

(1) En función de la categoría/OT de las presentes Normas.

(2) Según Norma 18.1.a) del PTETLP.

(3) La edificación ocupará la parte de menor valor agrícola de la finca.

(4) Limitado a las edificaciones recogidas en el Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos del presente PGO.

(5) Según se establece en el artículo 8.4.f).3) de la Ley 6/2002, de 12 de junio.

Se = superficie edificable total en la UAET en metros cuadrados

P = plazas alojativas a implantar en la UAET

(6) En el suelo rústico de protección paisajística (RPP) coincidente con las zonas Bb1.4, Bb2.1, Bb3.2, Bb4.1 y C2.2 PORN del PIOLP

2. Los proyectos de edificación autorizables deberán aportar, como mínimo, la siguiente documentación justificativa de inserción paisajística:
- a) Recopilación de imágenes de la edificación desde un conjunto de puntos representativos de su percepción en el territorio que permitan evaluar el impacto visual, derivado de su emplazamiento y volumetría, en el paisaje.
 - b) Justificación de su emplazamiento en la finca e integración en el conjunto edificado.
 - c) Propuestas de tratamiento de fachadas y cubiertas.
 - d) Medidas complementarias de integración: vegetación y arbolado, entre otras.
 - e) Memoria explicativa y justificativa de la integración paisajística propuesta.
 - f) Preservar los valores propios de la zona PORN en la que se implante.

CAPÍTULO VIII. USO RESIDENCIAL

Artículo 1. Definición del uso residencial

Los usos residenciales comprenden las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 2. Categorías del uso residencial

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, en el uso residencial se distinguen las siguientes categorías:
 - a) **Residencial unifamiliar**: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en un edificio destinado a una sola vivienda y situado en parcela independiente que tiene acceso independiente y exclusivo desde vía pública.
 - b) **Residencial colectivo**: que incluye las siguientes modalidades:
 1. **Viviendas unifamiliares agrupadas**: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar constituidas por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosadas o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda plurifamiliar: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen accesos, instalaciones y otros elementos comunes.
3. Vivienda de protección pública: corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.
4. Residencia: Corresponde a las actividades de alojamiento en un edificio compuesto de unidades habitacionales destinados al alojamiento comunitario, que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos.

SECCIÓN 1. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (RAA)

Artículo 3. Definición, ámbito y usos de la edificación en asentamiento agrícola (RAA)

1. La tipología edificatoria **AA**, a establecer en asentamiento agrícola, recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en el paisaje rural, destinada al uso residencial como uso permitido y vinculado a la explotación agrícola o ganadera, admisible exclusivamente cuando ésta, por sus características, exija o justifique la residencia permanente de una familia en la explotación.
2. Esta edificación se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos de la unidad apta para la edificación, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
3. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **AA** y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.
4. La compatibilidad del uso principal agrícola con otros, en los que se incluye el residencial en una misma unidad apta para la edificación, se determina en el Capítulo III 'Poblamiento Rural' del Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.
5. Se determinan en el 'Anejo de Asentamientos Rurales y Agrícolas', como anexo normativo de estas Normas, las fichas individuales de cada uno de los asentamientos agrícolas, recogiendo en las mismas las condiciones particulares para la edificación, así como para la introducción de los distintos usos, en cada Asentamiento.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN EN RAA

Artículo 4. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en asentamiento agrícola (RAA)

1. La unidad mínima apta para la edificación (U.A.E.) para uso residencial se establece en tres mil metros cuadrados (3.000m²s). Esta unidad mínima deberá estar constituida por una o varias fincas contiguas y agrupadas, e inscritas con tal vinculación en el Registro de la propiedad.
2. La unidad mínima apta para la edificación para uso turístico (U.A.E.T.) se establece en mil quinientos metros cuadrados (1.500m²s). Esta unidad mínima deberá estar constituida por una o varias fincas contiguas y agrupadas, e inscritas con tal vinculación en el Registro de la propiedad.
3. Se mantendrá el parcelario preexistente y solamente se podrán segregar fincas con más de 3.000 m² para uso residencial, siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie.
4. Se mantendrá el parcelario preexistente y solamente se podrán segregar fincas con más de 1.500 m² para uso turístico, siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie.
5. Toda unidad apta para la edificación en Asentamiento Agrícola debe estar vinculada a la explotación agrícola efectiva. Dicha explotación deberá ser existente, aunque pudiera estar inactiva o en abandono. En todo caso el proyecto de actuación sobre el que se otorgue la calificación urbanística o la habilitación correspondiente, residencial o turístico, recogerá la acción de recuperación que corresponda.
6. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde las vías o caminos existentes de referencia del asentamiento, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada.
7. Además, la unidad apta para la edificación deberá cumplir con las determinaciones que resulten de aplicación en el Artículo 77 'Condiciones específicas para el uso turístico en Asentamientos' y en el Artículo 161 'Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA)' de las presentes Normas.
8. De acuerdo con la DOG 64, se prohíbe la apertura de nuevos accesos para edificaciones de carácter residencial de nueva construcción.

De conformidad con el artículo 187.2.b) de las normas del PIOLP, en ningún caso la incorporación de fincas no edificadas comportará la apertura de nuevos caminos, salvo la

conexión necesaria para dar viabilidad a la explotación agrícola.

No se permitirá la apertura de nuevos accesos para las edificaciones de carácter residencial en situación de fuera de ordenación, limitándose las intervenciones a la reparación y/o conservación para la mejora de sus condiciones de acceso a las citadas edificaciones preexistentes.

9. En caso de fincas con superficie menor de la unidad apta para la edificación (U.A.E.), con superficie comprendida entre 1.500m² y 2.000m² y que presenten acceso directo a vía o camino de referencia del asentamiento, se atenderán a las siguientes condiciones:
 - Se podrá ampliar la superficie útil máxima de las edificaciones de uso residencial existentes en un 50%, hasta una superficie útil máxima de uso residencial de 100m².
 - Se prohíbe la ampliación de las edificaciones existentes de uso residencial con superficie útil igual o mayor de 100m².

10. En caso de fincas con superficie menor de la unidad apta para la edificación (U.A.E.), con superficie comprendida entre 2.000m² y 2.500m² y que presenten acceso directo a vía o camino de referencia del asentamiento, se atenderán a las siguientes condiciones:
 - En las edificaciones de uso residencial existentes se podrán realizar obras de reparación, mantenimiento, rehabilitación y mejora, e incluso obras de consolidación y ampliación.
 - Se podrá ampliar la superficie útil máxima de las edificaciones de uso residencial existentes hasta 200m², con una ocupación máxima del 8%.
 - Se prohíbe la ampliación de las edificaciones existentes de uso residencial con superficie útil igual o mayor de 200m².

11. En caso de fincas con superficie menor de la unidad apta para la edificación (U.A.E.), con superficie comprendida entre 2.500m² y 3.000m² y que presenten acceso directo a vía o camino de referencia del asentamiento, se atenderán a las siguientes condiciones:
 - En las edificaciones de uso residencial existentes se podrán realizar obras de reparación, mantenimiento, rehabilitación y mejora, e incluso obras de consolidación y ampliación.
 - Se podrá ampliar la superficie útil máxima de las edificaciones de uso residencial existentes hasta 255m², con una ocupación máxima del 10%.

- Se prohíbe la ampliación de las edificaciones existentes de uso residencial con superficie útil igual o mayor de 255m².

12. El espacio rústico (EA), según se define en el artículo 78 'Estándares generales para uso turístico en Suelo Rústico' de las presentes Normas del presente PGO será;

$$EA \geq 0,65 \cdot Sp$$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E. / U.A.E.T.)

EA = superficie de espacio agrario (U.A.E. / U.A.E.T.)

sea cual sea el uso a implantar en un asentamiento agrícola.

Artículo 5. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación en asentamiento agrícola (RAA)

1. El plano de fachada frontal se separará como mínimo diez metros (10,00 m) del eje del camino, y situándose la edificación preferentemente entre los 10 m. y los 25 m. del eje del camino de referencia, salvo distancias menores justificadas en las características del asentamiento y siempre que no afecte a suelo de mayor valor agrícola.
2. El resto de los planos de fachada exteriores se separarán un mínimo de cinco metros (5,00 m) respecto a sus linderos.
3. Para el resto de condiciones relativas a la posición de la edificación se estará a lo recogido en los apartados 8.A.b) y 8.A.f) del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.

Artículo 6. Número de viviendas por unidad apta para la edificación en asentamiento agrícola (RAA)

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

SECCIÓN 3. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (RAA)

Artículo 7. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en asentamiento agrícola (RAA)

1. En los Asentamientos Agrícolas la ocupación máxima se establece en un 10% de la superficie total de la unidad apta para la edificación en uso residencial (U.A.E.) y de en un 23,33% de la superficie total de la unidad apta para la edificación en uso turístico (U.A.E.T.).

2. La superficie máxima edificable sobre rasante para uso residencial, para una U.A.E. en Asentamiento Agrícola, cuando no coexista con el uso de turismo, será de 300 m².
3. La superficie máxima edificable sobre rasante para uso turístico, para una U.A.E.T. en Asentamiento Agrícola, será de 350 m².
4. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan varios usos admitidos, cada uso deberá cumplir con la U.A.E. recogida como mínima y establecida en la regulación de cada uno de dichos usos.
5. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan varios usos admitidos, la superficie máxima edificable no podrá superar la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.
6. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso turístico la superficie máxima edificable sobre rasante será de 700 m². Para que pueda coexistir el uso Turístico con el uso Residencial, la U.A.E.T. habrá de tener una superficie mínima de 3.000 m².
7. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso primario no extractivo (uso ganadero con las limitaciones establecidas en la Sección 1º 'Usos primarios no extractivos', del Capítulo V 'Usos primarios' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en suelo rústico' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 400 m² en explotación familiar, 500 m² en explotación complementaria o 600 m² en explotación profesional. Para que pueda coexistir el uso Residencial con el uso primario no extractivo (uso ganadero), la U.A.E. habrá de tener una superficie mínima de 3.000 m².
8. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso turístico con el uso primario no extractivo (uso ganadero con las limitaciones establecidas en la Sección 1º 'Usos primarios no extractivos', del Capítulo V 'Usos primarios' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 565 m² en explotación familiar o 665 m² en explotación complementaria.
9. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso primario no extractivo (uso ganadero con las limitaciones establecidas en la Sección 1º 'Usos primarios no extractivos', del Capítulo V 'Usos primarios' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas) con el uso de actividades económicas en las categorías I.a) y I.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 126 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 450 m².
10. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso primario no extractivo (uso ganadero con las limitaciones establecidas en la Sección 1º 'Usos primarios no extractivos', del Capítulo V 'Usos primarios' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo

Rústico' de las presentes Normas) con el uso de actividades económicas en la categoría II.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 127 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 700 m².

11. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas en las categorías I.a) y I.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 126 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 350 m².
12. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas en la categoría II.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 127 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 700 m².
13. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas en las categorías I.a) y I.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 126 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 750 m².
14. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas en la categoría II.b) (con las limitaciones establecidas en el artículo 127 'Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 2.330 m².
15. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso primario no extractivo (uso ganadero con las limitaciones establecidas en la Sección 1º 'Usos primarios no extractivos', del Capítulo V 'Usos primarios' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas) con el uso de comercio minorista (con las limitaciones establecidas en el artículo 133 'Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 700 m².
16. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso de comercio minorista (con las limitaciones establecidas en el artículo 133 'Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 700 m².
17. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso turístico con el uso de comercio minorista (con las limitaciones establecidas en el artículo 133 'Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 750 m².

18. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso residencial con el uso de hostelería (con las limitaciones establecidas en el artículo 135 'Condiciones del uso de Hostelería (HR)' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 550 m².
19. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan el uso turístico con el uso de hostelería (con las limitaciones establecidas en el artículo 135 'Condiciones del uso de Hostelería (HR)' de las presentes Normas), la superficie máxima edificable sobre rasante será de 750 m².
20. Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan varios usos admitidos en la misma U.A.E., la superficie sobre rasante máxima edificable será de 750 m².
21. Con objeto de solventar las necesidades de almacenamiento en las viviendas rurales, se admite la construcción de sótanos o semisótanos, con una superficie máxima del 50% de la superficie total de la vivienda, entendiéndose por tales aquellos volúmenes cuyo techo se sitúe a menos de 1,20 m del terreno exterior medido a cara superior de forjado (altura de cornisa), permitiéndose el acceso rodado al mismo a través de rampa de 4 m, de anchura máxima. En este caso, la altura máxima definida en el artículo siguiente se establece en 4,70 m, no computando dicho volumen a efectos de la determinación de la superficie edificable máxima autorizable.

Artículo 8. Condiciones de altura máxima de la edificación en Asentamiento Agrícola (RAA)

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, aplicando los criterios sobre medición de la altura recogidos en el apartado 1 del artículo 56 'Condiciones generales de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico' de las presentes Normas, fijándose el número de plantas y la altura máxima permitida de acuerdo al siguiente cuadro:

Asentamientos Agrícolas	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbrera
RAA	Una planta (1p)	Tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m)	Cinco metros (5,00 m.)

2. La cubierta será preferiblemente inclinada e intransitable, con acabado de teja cerámica curva, estando prohibido cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera.
3. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la ordenación

pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de las presentes Normas.

Artículo 9. Condiciones de integración paisajística de la edificación del asentamiento agrícola RAA-14 Las Tricias III

1. La situación excepcional del asentamiento agrícola RAA-14 Las Tricias III junto al ámbito delimitado por el Plan Especial (PE 50.1 Parque Cultural de Buracas) y por dado los valores ambientales, culturales, etnográficos y paisajísticos del entorno en que se enclava, para las edificaciones preexistentes y para las de nueva implantación, para las obras de construcción, reforma, ampliación o rehabilitación, serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Se estará a lo regulado en el apartado 8 del artículo 59 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias' de las presentes Normas.
 - b) La concepción volumétrica y arquitectónica de estas edificaciones habrá de realizarse, desde los principios de fragmentación de volúmenes y tratamiento adecuado de las cubiertas, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
 - c) Será obligatoria la ejecución de cubiertas inclinadas acabadas en teja cerámica (canaria).
 - d) En la ejecución de las fachadas, serán obligatorios los enfoscados lisos y acabados con pinturas en colores ocres o tierras.
 - e) Se prohíben los aplacados cerámicos.
 - f) Se prohíben sótanos o semisótanos, siendo los parámetros de la altura reguladora los recogidos en el artículo 149 'Condiciones de altura máxima de la edificación en Asentamiento Agrícola (RAA)' de las presentes Normas.
 - g) Las carpinterías exteriores podrán ser de madera o aluminio, pero obligatoriamente serán de colores claros (blanco, ocres o verdes)
 - h) Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

- i) Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería. En cualquier caso, no tendrán una altura superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.).
- j) La red de senderos, caminos, escaleras y rampas que comuniquen todas las áreas será realizada predominantemente con materiales naturales (adoquín de piedra basáltica, madera, etc.) o de hormigón prefabricado de alta resistencia, acabado antideslizante y color natural, y no cubrirá más del cinco por ciento (5 %) del ámbito de ordenación.

Artículo 10. Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los usos en Asentamientos Agrícolas (RAA)

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación en asentamientos agrícolas.

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (1)	ALTURA		CUBIERTA (2)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST-TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
														Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAA 1	Carmona	66.484	9	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	10	0	0
RAA 2	Lomo Machín	71.779	15	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	16	0	0
RAA 3	La Barrera	57.122	10	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	11	0	0
RAA 4	Raíz del Pino	78.054	18	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	0	20	0	0
RAA 5	El Colmenero	57.954	15	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	16	0	0
RAA 6	La Catela I	16.979	7	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	8	0	0
RAA 7	La Catela II	22.462	10	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	11	0	0

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (1)	ALTURA		CUBIERTA (2)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST-TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
														Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAA 8	La Catela III	26.178	7	1	3	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	1	8	2	8
RAA 9	Briesta	128.004	21	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	0	23	0	0
RAA 10	La Trapera	78.987	12	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	13	0	0
RAA 11	El Rito	83.252	19	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	0	21	0	0
RAA 12	Las Tricias I	73.156	15	2	6	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	1	16	3	11
RAA 13	Las Tricias II	38.004	14	1	3	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	1	15	2	8
RAA 14	Las Tricias III	120.464	37	4	12	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	3	1	40	5	24

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (1)	ALTURA		CUBIERTA (2)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST-TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
														Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAA 15	El Castillo	80.653	16	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	0	18	0	0
RAA 16	Lomada Grande	32.199	6	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	7	0	0
RAA 17	Los Lomitos	48.301	10	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	11	0	0
RAA 18	Cueva de Agua	71.091	11	1	3	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	1	12	2	8
RAA 19	Los Hondos de Cueva de Agua	78.438	16	1	3	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	1	18	2	8
RAA 20	Las Llanadas	111.254	28	3	9	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	1	30	4	18
RAA 21	La Piedra	214.303	39	4	12	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	3	1	42	5	24

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (1)	ALTURA		CUBIERTA (2)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST-TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
														Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAA 22	Las Cabezadas	269.778	59	4	12	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	3	2	62	6	30
RAA 23	Salvatierra	110.098	17	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	2	0	19	0	0
RAA 24	El Jaral	54.291	12	3	9	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	1	13	4	14
RAA 25	El Palmar I	52.023	8	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	9	0	0
RAA 26	El Palmar II	30.620	9	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	10	0	0
RAA 27	El Mudo	46.871	8	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	9	0	0
RAA 28	Juan Adalid	48.422	7	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclínada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	8	0	0

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (1)	ALTURA		CUBIERTA (2)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
														Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAA 29	El Arrogante	13.206	9	0	0	3.000	1.500	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	AA _{3.000}	10% (Resid.) 23,33% (Tur.)	300 m ²	350 m ²	1 planta máx.	3,50 m 5,00 m	Preferible Inclinada (dos o cuatro aguas)	Min. 5 m. a linderos y Min. 10 m. a borde de caminos	1	0	10	0	0

U.A.E. Unidad Apta para la Edificación Uso Residencial / U.A.E.T. Unidad Apta para la Edificación Uso Turístico

(1) La superficie edificable en unidad apta para edificación con uso turístico se obtiene a partir de $S_p = 150 \text{ m}^2 \times P$ de acuerdo con el artículo 8.4.f.2) de la Ley 6/2002. El número máximo de plazas alojativas a implantar en la U.A.E.T. es de $P = 1.500 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ p} = 10$ plazas.

La superficie edificable será igual o mayor de 20 m² y menor o igual a 35 m² por plaza alojativa: $20 P \geq S_e \leq 35 P$ como recoge la Norma 17 del PTETLP. La superficie edificable calculada conforme a la fórmula anterior, será la máxima que tendría la UAET cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.

S_p = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (U.A.E.T.)

P = plazas alojativas a implantar en la U.A.E.

(2) En los establecimientos alojativos turísticos, la cubierta será inclinada con módulos preferentemente a cuatro aguas, y acabado con teja cerámica curva color oscuro, pudiendo combinarse con un máximo del 25% de la ocupación con cubierta plana, según la Disposición Adicional Única del Documento de Aprobación Definitiva del PIOLP (BOC nº 67 de viernes 1 de abril de 2011) por la que es de aplicación para estos casos la Norma 18 del PTETLP

2. Cuadro resumen de las condiciones particulares de los usos en asentamiento agrícola

U.A.E. / U.A.E.T. / Sup. Parcela	Uso Residencial (1)	Uso Turístico (1)	Uso de Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (1)		Uso de Actividades Económicas - Terciarios (1)		Uso Primario no Extractivo (1)					
			Categoría I.a) y I.b)	Categoría II.b)	Comercio Minorista	Hostelería	Usos Agrícolas		Usos Ganaderos Estabulados			
							Cuartos de aperos	Bodegas artesanales	Explotación Familiar	Explotación Complementaria	Explotación Profesional	
U.A.E. / U.A.E.T. / Sup. Parcela	SP = 3.000 m ²	SP = 1.500 m ²	SP = 3.000 m ²	SP = 10.000 m ²	SP = 3.000 m ²	SP = 3.000 m ²	SP = 2.000 m ²	SP = 1.000 m ²	SP = 2.000 m ²	SP = 2.000 m ²	SP = 3.000 m ²	
Tipología	Vivienda unifamiliar en Asentamiento Agrícola (AA)	Modalidad Hotelera (Hotel Rural), Modalidad Extrahotelera (Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 57 'Condiciones específicas para los cuartos de aperos' de las presentes Normas	Según artículo 58 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	Según artículo 56 'Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario' de las presentes Normas	
Ocupación	10%	23,33%	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Superficie edificable máxima sobre rasante	300 m ²	350 m ²	50 m ²	400 m ²	50 m ² / 400 m ² (10)	50 m ² / 150 m ² / 250 m ² (11)	25 m ² (6)	100 m ² (8)	100 m ²	200 m ²	300 m ²	
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso residencial	---	700 m ² (3) / (14)	350 m ² (3)	700 m ² (3)	350 m ² / 700 m ² (3) / (4)	350 m ² / 450 m ² / 550 m ² (3) / (4)	25 m ² (6)	100 m ² (9)	400 m ² (3) / (4) / (13)	500 m ² (3) / (4) / (13)	600 m ² (3) / (4)	
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso turístico	300 m ²	---	750 m ² (3) / (5)	2.330 m ² (3) / (16)	750 m ² (3) / (5)	750 m ² (3) / (5)	25 m ² (7)	100 m ² (9)	565 m ² (3) / (5) / (15)	665 m ² (3) / (5) / (15)	---	
Superficie edificable máxima cuando coexistan varios usos a excepción del turístico o residencial	---	---	750 m ² (3)	750 m ² (3)	750 m ² (3)	750 m ² (3)	25 m ² (7)	100 m ² (9)	565 m ² (3)	665 m ² (3)	750 m ² (3)	
Sótanos / Semisótanos	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	
Número de Plantas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Altura	Plana (cara superior forjado) (2)	3,50 m.	3,50 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	2,20 m.	2,20 m. (12)	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.
	Inclinada (altura de cumbre) (2)	5,00 m.	5,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.	2,20 m.	2,20 m.	4,00 m.	4,00 m.	4,00 m.
Retranqueos (mínimos)	Borde de Caminos	10,00 m.	15,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
	Linderos	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Posición respecto a eje de camino	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 50 m.	Entre 10 m. y 50 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.	Entre 10 m. y 25 m.
U.G.M.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	5	6-20	21-150

(1) Los usos que se citan, se admiten si así se establece en el Artículo 161 'Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA)' del Título Décimo 'Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico' de las presentes Normas.

(2) En caso de que se admitan los sótanos/semi sótanos esta altura se incrementa en 1,20 m.

(3) No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

(4) Cuando en el Asentamiento Agrícola coexistan varios usos con el uso residencial (a excepción del uso turístico) la superficie sobre rasante máxima edificable será de 700 m². No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

(5) Cuando en el Asentamiento Agrícola coexista el uso turístico con cualquier otro uso admitido (a excepción del uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento en Categoría II.b)), la superficie sobre rasante máxima edificable será de 750 m². No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

(6) Se puede ampliar la superficie a 30 m² o 50 m² según lo establecido en el artículo 57 'Condiciones específicas para los cuartos de aperos' de las presentes Normas.

(7) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten los cuartos de aperos según lo establecido en el apartado 4.c) del artículo 57 'Condiciones específicas para los cuartos de aperos' de las presentes Normas.

(8) Se puede ampliar la superficie hasta 200 m² según lo establecido en el artículo 58 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales' de las presentes Normas.

(9) La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones.

(10) Se establecen 50 m² construidos para puesto de venta y 400 m² para mercadillos y centros de abastecimiento.

(11) Se establecen 50 m² para kioscos y terrazas, 150 m² para bares y cafeterías y 250 m² para restaurantes.

(12) Salvo que por el procesado de la uva se justifique la necesidad de alturas mayores, de acuerdo con el apartado 2.b) del artículo 58 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales'.

(13) Para que en el Asentamiento Agrícola pueda coexistir el uso Ganadero Estabulado en Explotación Familiar o Complementaria con el uso Residencial, la U.A.E. habrá de tener una superficie mínima de 3.000 m².

(14) Para que en el Asentamiento Agrícola pueda coexistir el uso Turístico con el uso Residencial, la U.A.E.T. habrá de tener una superficie mínima de 3.000 m².

(15) La superficie edificable en unidad apta para edificación con uso turístico se obtiene a partir de $Sp = 150 m^2 \times p$ de acuerdo con el artículo 8.4.f.2) de la Ley 6/2002. El número máximo de plazas alojativas a implantar en la U.A.E.T. es de $P = 2.000m^2 / 150 m^2 p = 13,33$ plazas.

La superficie edificable será igual o mayor de 20 m² y menor o igual a 35 m² por plaza alojativa: $20 P \geq Se \leq 35 P$ como recoge la Norma 17 del PTETLP. La superficie edificable calculada conforme a la fórmula anterior, será la máxima que tendría la UAET cuando se trate de un uso mixto de turismo y ganadero estabulado.

(16) La superficie edificable en unidad apta para edificación con uso turístico se obtiene a partir de $Sp = 150 m^2 \times p$ de acuerdo con el artículo 8.4.f.2) de la Ley 6/2002. El número máximo de plazas alojativas a implantar en la U.A.E.T. es de $P = 10.000m^2 / 150 m^2 p = 66,66$ plazas.

La superficie edificable será igual o mayor de 20 m² y menor o igual a 35 m² por plaza alojativa: $20 P \geq Se \leq 35 P$ como recoge la Norma 17 del PTETLP. La superficie edificable calculada conforme a la fórmula anterior, será la máxima que tendría la UAET cuando se trate de un uso mixto de turismo y productivo, logístico y de almacenamiento en categoría II.b).

TÍTULO 10. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 1. Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP

1. Ordenación de los ámbitos de protección natural y ambiental no incluidos en Espacios Naturales Protegidos, en virtud a lo establecido en el artículo 157 de las Normas del PIOLP
 - a) Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas para las correspondientes zonas, o de la futura redacción de disposiciones específicas de conservación o de los planes de recuperación y conservación de especies previstos por la legislación vigente, los espacios incluidos en las zonas A2.2, A2.3 y Ba2.1 atenderán a las siguientes condiciones:
 - 1) Se considerarán de especial protección aquellos elementos de flora o fauna especialmente citados en la correspondiente declaración LIC-ZEC o ZEPA o el valor conector en el caso de los conectores ecológicos definidos por este Plan Insular, en consecuencia, no se admitirá ninguna actuación que pudiera causar perjuicio a dichos valores.
 - 2) Se considerarán de especial protección los elementos patrimoniales y paisajísticos asociados a las condiciones naturales a que se ha asociado su declaración LIC-ZEC o ZEPA.
 - 3) Se admitirán actuaciones que tiendan a la recuperación, estudio o difusión de los valores naturales asociados a la declaración LIC-ZEC o ZEPA, en especial aquellos que persigan finalidades científicas o educativas.
 - 4) Se admitirán las actuaciones que supongan la recuperación de áreas degradadas, siempre que las condiciones de recuperación supongan una mejora para los hábitats motivo de la declaración LIC-ZEC o ZEPA o que supongan mejoras en las condiciones de conectividad en caso de conectores ecológicos.
 - 5) Se admitirán actuaciones que supongan la conservación de vías, caminos y senderos existentes.



**Ayuntamiento
de la
Villa de Garafía**

- b) En las zonas Bb1.1 y Bb1.2, donde el Plan Insular reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
- 1) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
 - 2) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
 - 3) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
2. En zonas las zonas A o Ba, en cumplimiento del artículo 193.2 de las Normas del PIOLP, los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.
3. Zona Ba2.1 Interés geomorfológico.
- a) En virtud a lo establecido en el artículo 180.3 de las Normas del PIOLP, son de aplicación las siguientes condiciones:
- 1) No se admitirá la apertura de nuevas vías o caminos.
 - 2) No se admitirán movimientos de tierras o extracciones. En caso de extracciones existentes, con autorización administrativa en regla, se pueden mantener, con la finalidad de facilitar la restauración en los términos previstos por la correspondiente autorización administrativa. El Ayuntamiento podrá exigir proyecto y garantías de restauración paisajística con anterioridad al cese de la actividad.
 - 3) La admisión de nuevas edificaciones se limitará a aquellas que se ajusten a los requisitos establecidos por la legislación vigente en las condiciones de protección paisajística definidas por el Plan Insular.
 - 4) La admisión de obras de infraestructuras queda limitada a aquellas previstas por el Plan Insular o los correspondientes Planes Territoriales de Infraestructuras.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- 5) Se autorizarán nuevos usos siempre que sean concordantes con los definidos como principal o compatible complementario en esta zona.
 - 6) Los usos actuales que sean concordantes con los compatibles autorizables admitidos para su mantenimiento en esta zona podrán permanecer, pero no podrán ampliar su ámbito territorial de actuación, ni realizar obras que afecten a edificaciones o accesos.
- b) Y en virtud a lo establecido en el artículo 179.2 de las normas del PIOLP, son áreas que por sus características geomorfológicas constituyen elementos singulares de la Isla, y como tales se excluyen de transformaciones que puedan alterar su paisaje o su papel articulador entre elementos de interés natural.
4. En virtud a lo establecido en el artículo 199.2 de las normas del PIOLP, para la zona Bb1.1 'Conectores ecológicos con actividad tradicional', son de aplicación las siguientes condiciones:
- a) Las edificaciones o instalaciones existentes en suelo rústico, podrán mantener su uso actual hasta que el dicho planeamiento determine las condiciones de permanencia. No podrán realizar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
 - b) No se admitirán nuevas edificaciones.
5. En virtud a lo establecido en el artículo 202.3 de las normas del PIOLP, para la zona Bb1.2 'Red Natura 2000 con actividad tradicional', son de aplicación las siguientes condiciones:
- a) Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico podrán mantener su uso actual hasta que dicho planeamiento determine las condiciones de permanencia. En tanto éstas no se determinen, se admitirán exclusivamente obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
- Estas limitaciones no serán de aplicación en la categoría de suelo rústico de Asentamiento Agrícola (RAA).
- b) Se podrán mantener los usos existentes.
 - c) No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.

Artículo 2. Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)

1. El objetivo general, para esta categoría de suelo, es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
 - La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
 - Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
 - Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
 - En el caso de los barrancos, se plantea, además, como objetivo específico, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.
2. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
3. Para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, coincidentes con suelo rústico de protección natural (RPN), será de aplicación lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
4. Los ámbitos en los que la categoría de suelo rústico de protección natural coincida con la zona A2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', según lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 170 del Plan Insular, responden a la necesidad de mejorar la coherencia y

conectividad de la red de Espacios Naturales Protegidos y los incluidos en la Red Natura 2000, con la finalidad de garantizar el mantenimiento de los flujos de las especies y la funcionalidad de los ecosistemas. El principal objetivo es la conservación de los valores naturales de estos espacios, a fin de garantizar la libre circulación de especies, particularmente entre diversos Espacios Naturales Protegidos de la Isla y entre las cumbres y el mar.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

5. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 171.2 de las Normas del PIOLP, para la zona A2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', para las zonas definidas como conector ecológico en entorno natural atenderán a las siguientes limitaciones de transformación y uso.
 - a) Se conservarán los usos existentes considerados dentro de las categorías de usos principales, prioritarios o autorizables.
 - b) La introducción de nuevos usos se limitará a los considerados principales y compatibles complementarios, siempre que no comporten obras o edificaciones no previstas en el Plan Insular. Los movimientos de tierras u otras intervenciones deberán aportar medidas que garanticen la preservación de su capacidad conectora.
 - c) Se admite la conservación de las pistas y caminos existentes, pero no se admite la apertura de nuevos caminos.
 - d) En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración a la continuidad del conector.
 - e) Cuando se trate de barrancos, se atenderá prioritariamente a su función hidrológica, y no se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera repercutir directa o indirectamente en la disminución de dicha función. En dichos espacios serán de aplicación las medidas de protección establecidas por la legislación vigente, las que determina el Plan Insular y las que determine el Plan Hidrológico.
 - f) Cuando se trate de espacios con predominio forestal se atenderá a las limitaciones establecidas en el Plan Insular y a las que determine el Plan Territorial Especial Forestal.

6. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 171.3 de las Normas del PIOLP, para la zona A2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', las infraestructuras o redes de servicios que necesariamente deban ubicarse en esta zona OT incorporarán a su proyecto la justificación de la necesidad de implantación de la infraestructura y de la elección del ámbito con menores afectaciones ambientales, también incorporarán medidas complementarias de disminución de impactos durante la obra y de restauración de las condiciones naturales en la medida que sea posible una vez finalizada.
7. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172.d) de las Normas del PIOLP:
 - a) La admisión de usos existentes o la introducción de nuevos usos deberá justificarse en relación a la preservación de la continuidad de la capacidad conectora.
 - b) Los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.
8. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 173.1 de las Normas del PIOLP, para la zona A2.3 'Red Natura 2000 en entorno natural', el principal objetivo es la preservación de los valores naturales que han determinado su inclusión en la Red Europea Natura 2000:
 - a) Para los ZEC, aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o restablecimiento de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies que caracterizan los hábitats significativos de la Macaronesia.
 - b) Para los ZEPA, aplicar medidas que favorezcan la especial preservación de los hábitats de las aves.
 - c) Para la Reserva Marina y LIC-ZEC marino en la costa de Garafía, A2.3m, la preservación y explotación sostenible de los recursos marinos, en particular la pesca.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

9. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 174.2 de las Normas del PIOLP, la ordenación de los ámbitos A2.3 atenderá a los objetivos y criterios definidos en la legislación europea, nacional y comunitaria vigente.

10. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 174.3 de las Normas del PIOLP, los ámbitos territoriales incluidos en la zona A2.3 se someterán a las siguientes limitaciones de uso y edificación:
- a) Se conservarán los usos existentes, debidamente autorizados, considerados dentro de las categorías de usos principales y compatibles autorizables, hasta que el planeamiento determine las condiciones de mantenimiento o extinción de dicho uso. Entre estos usos se incluyen labores de conservación forestal, la actividad cinegética, y el pastoreo si existieran.
 - b) La introducción de nuevos usos se limitará a los vinculados a las finalidades de protección, estudio de los hábitats objeto de protección y acceso público, siempre que no suponga alteración de dichos hábitats.
 - c) Las infraestructuras que necesariamente deban implantarse en la zona A2.3 deberán elegir la alternativa que suponga menor afectación al medio natural y deberán justificar la preservación de los ámbitos de mayor valor ambiental. También deberán incorporar en el proyecto las medidas preventivas de impacto durante la ejecución de las obras y garantizar la regeneración del paisaje de las áreas afectadas por las obras.
 - d) En ningún caso se admitirán obras o transformaciones que creen un efecto de barrera ecológica o que supongan una alteración de la permeabilidad ecológica.
 - e) Cualquier obra o actividad autorizable en la zona A2.3 deberá justificar que no afecta a los hábitats que han fundamentado la inclusión en LIC-ZEC o ZEPA del ámbito afectado, que han tomado medidas relativas a la protección del suelo, la flora y la fauna localizadas en el ámbito afectado y su entorno, así como la prevención de incendios en un entorno mínimo de 100 metros.
11. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 175.1.d) de las Normas del PIOLP, los usos ganaderos existentes quedan en situación de fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el régimen legal correspondiente.
12. En concordancia con lo establecido en el artículo 179.1 de las Normas del PIOLP para la zona Ba2.1 'Interés geomorfológico', en función de su localización y características se definen como objetivos:
- a) La preservación y valoración de elementos geomorfológicos testimonio de la historia natural de la Isla.

- b) La preservación de la conectividad ecológica entre espacios de elevada protección ambiental.

- c) La preservación de los paisajes y elementos aislados característicos de las áreas próximas a la costa.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

13. En concordancia con el artículo 198.1 de las Normas del POLP, para la zona Bb1.1 'Conectores ecológicos con actividad tradicional', los objetivos los comparte con los definidos para la zona A.2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', en especial la mejora de la coherencia y conectividad entre Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000, garantizando la libre circulación de las especies, en este caso de forma compatible con la preservación de las actividades tradicionales existentes.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

14. En concordancia con el artículo 201.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.2 'Red Natura 2000 con actividad tradicional', el objetivo es el reconocimiento y preservación de usos y actividades tradicionales incluidas en ámbitos de la Red Natura 2000 de forma compatible con la preservación de los valores naturales que, en su día, fundamentaron la declaración de LIC-ZEC o ZEPA.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

15. En cumplimiento con el artículo 207.1 de las Normas del PIOLP, el objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección natural (RPN) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

16. En esta categoría de suelo coincidente con Bb1.1, Bb1.2 y Bb1.4 PORN del PIOLP, los proyectos de edificación autorizables deberán aportar, como mínimo, la siguiente documentación justificativa de inserción paisajística:

- a) Recopilación de imágenes de la edificación desde un conjunto de puntos representativos de su percepción en el territorio que permitan evaluar el impacto visual, derivado de su emplazamiento y volumetría, en el paisaje.
- b) Justificación de su emplazamiento en la finca e integración en el conjunto edificado.
- c) Propuestas de tratamiento de fachadas y cubiertas.
- d) Medidas complementarias de integración: vegetación y arbolado, entre otras.
- e) Memoria explicativa y justificativa de la integración paisajística propuesta.

17. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RPN) y para cada una de las zonas definidas:

- a) **Para zona A2.2. Conectores ecológicos en entorno natural y A2.3 Red Natura 2000 en entorno natural (no incluido en ENP).**

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona A2.2 Conectores ecológicos en entorno natural y la zona A2.3 Red Natura 200 en entorno natural (no incluido en ENP), se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental con garantía de conectividad.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y educación ambiental

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas por el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

b) Para zona Ba2.1. Interés Geomorfológico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1. Interés Geomorfológico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas por el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

c) Para zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

d) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico y zona Bb2.1. Interés Forestal.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico y la zona Bb2.1. Interés Forestal, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos o forestales.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO y sólo dentro de la zona Bb1.4 PORN del PIOLP.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

e) Para zona Bb3.2. Interés Agrícola, medianías.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, medianías, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agrícolas.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agrícolas.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

f) Para zona Bb4.1. Interés Agropecuario y zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb4.1 Interés Agropecuario y zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores presentes.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores presentes.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 3. Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)

1. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y de las características fisiográficas de los terrenos, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
 - La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones,

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.

- Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
 - La preservación de la conectividad ecológica entre espacios de elevada protección ambiental.
2. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
 3. En esta categoría de suelo rústico de protección paisajística, definida en el artículo 12 'Categorías del Suelo Rústico' de estas Normas, se incluyen los terrenos conformados por elementos geomorfológicos característicos del paisaje (laderas, barrancos, acantilados y coladas volcánicas), que aún conservan valores naturales dignos de protección, así como otros elementos del paisaje antropizado que contribuyen al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio.
 4. Para las zonas Ba2.1, Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, coincidentes con suelo rústico de protección paisajística (RPP), será de aplicación lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
 5. En concordancia con lo dispuesto por el artículo 179.1 de las Normas del PIOLP para la zona 'Ba2.1 de Interés geomorfológico', en función de su localización y características se definen como objetivos:
 - a) La preservación y valoración de elementos geomorfológicos testimonio de la historia natural de la Isla.
 - b) La preservación de la conectividad ecológica entre espacios de elevada protección ambiental.

- c) La preservación de los paisajes y elementos aislados característicos de las áreas próximas a la costa.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección paisajística (RPP) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

6. En concordancia con el artículo 198.1 de las Normas del POLP, para la zona Bb1.1 'Conectores ecológicos con actividad tradicional', los objetivos los comparte con los definidos para la zona A.2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', en especial la mejora de la coherencia y conectividad entre Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000, garantizando la libre circulación de las especies, en este caso de forma compatible con la preservación de las actividades tradicionales existentes.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección paisajística (RPP) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

7. En concordancia con el artículo 201.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.2 'Red Natura 2000 con actividad tradicional', el objetivo es el reconocimiento y preservación de usos y actividades tradicionales incluidas en ámbitos de la Red Natura 2000 de forma compatible con la preservación de los valores naturales que, en su día, fundamentaron la declaración de LIC-ZEC o ZEPA. En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección paisajística (RPP) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección paisajística (RPP) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

8. En cumplimiento con el artículo 207.1 de las Normas del PIOLP, el objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de

protección paisajística (RPP) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

9. En esta categoría de suelo coincidente con Bb1.1, Bb1.2 y Bb1.4 PORN del PIOLP, los proyectos de edificación autorizables deberán aportar, como mínimo, la siguiente documentación justificativa de inserción paisajística:
- a) Recopilación de imágenes de la edificación desde un conjunto de puntos representativos de su percepción en el territorio que permitan evaluar el impacto visual, derivado de su emplazamiento y volumetría, en el paisaje.
 - b) Justificación de su emplazamiento en la finca e integración en el conjunto edificado.
 - c) Propuestas de tratamiento de fachadas y cubiertas.
 - d) Medidas complementarias de integración: vegetación y arbolado, entre otras.
 - e) Memoria explicativa y justificativa de la integración paisajística propuesta.

10. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RPP) y para cada una de las zonas definidas:

a) Para zona Ba2.1. Interés Geomorfológico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1. Interés Geomorfológico, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:
 - De conservación ambiental.
2. Usos Compatibles complementarios:
 - Científico y de educación ambiental.



3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas por el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

b) Para zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

c) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III).

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

d) Para zona Bb2.1. Interés Forestal.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb2.1 Interés Forestal se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.



3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III).

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar y complementaria.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.

- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

e) Para zona Bb3.2. Interés Agrícola, medianías, la zona Bb4.1. Interés Agropecuario y la zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, medianías; zona Bb4.1 Interés Agropecuario y zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores presentes de la zona.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III).

La actuación turística deberá ajustarse a lo establecido en el apartado 1.i) del artículo 141 'Condiciones del uso turístico' de las presentes Normas.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.
- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.

- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores presentes de la zona.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 4. Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC)

1. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores culturales en presencia, y de su entorno inmediato, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - La preservación de su estructura física, formal y funcional.
 - La mejora y la recuperación del entorno inmediato, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de preservación.
 - Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
2. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

3. En esta categoría de suelo rústico de protección cultural se incluyen aquellos ámbitos conformados por el conjunto de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato y que aún conservan elementos dignos de protección, conservación y/o preservación y que contribuyen al sostenimiento de los valores culturales del territorio.
4. Para la zona Ba2.1 PORN del PIOLP, coincidentes con suelo rústico de protección cultural (RPC), será de aplicación lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
5. En concordancia con lo dispuesto por el artículo 179.1 de las Normas del PIOLP para la zona 'Ba2.1 de Interés geomorfológico' los objetivos son los siguientes:
 - a) La preservación y valoración de elementos geomorfológicos testimonio de la historia natural de la Isla.
 - b) La preservación de la conectividad ecológica entre espacios de elevada protección ambiental.
 - c) La preservación de los paisajes y elementos aislados característicos de las áreas próximas a la costa.
6. En cumplimiento con el artículo 207.1 de las Normas del PIOLP, el objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección cultural (RPC) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

7. En esta categoría de suelo coincidente con Bb1.4 PORN del PIOLP, los proyectos de edificación autorizables deberán aportar, como mínimo, la siguiente documentación justificativa de inserción paisajística:

- a) Recopilación de imágenes de la edificación desde un conjunto de puntos representativos de su percepción en el territorio que permitan evaluar el impacto visual, derivado de su emplazamiento y volumetría, en el paisaje.
- b) Justificación de su emplazamiento en la finca e integración en el conjunto edificado.
- c) Propuestas de tratamiento de fachadas y cubiertas.
- d) Medidas complementarias de integración: vegetación y arbolado, entre otras.
- e) Memoria explicativa y justificativa de la integración paisajística propuesta.

8. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RPC) y para cada una de las zonas definidas:

a) Para zona Ba2.1. Interés Geomorfológico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Ba2.1. Interés Geomorfológico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.

- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas por el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

b) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico se definen los siguientes usos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

- Ganadero en explotación familiar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

c) Para zona Bb3.2. Interés Agrícola, medianías, la zona Bb4.1. Interés Agropecuario y la zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, medianías; zona Bb4.1 Interés Agropecuario y zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores de la zona.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.
- Ganadero en explotación familiar.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores de la zona.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 5. Suelo Rústico de Protección Costera (RPL)

1. El suelo rústico de protección costera está formado por el dominio público marítimo-terrestre y las correspondientes zonas de servidumbre de tránsito, protección y de acceso al mar, estando en todo momento sujeto a las limitaciones establecidas en el Capítulo II del Título Tercero de la presente normativa en relación a Costas, así como a los artículos 64.6, 65, y 67 de las Normas del Plan Insular de Ordenación y a las determinaciones del Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su desarrollo reglamentario, con lo que resulte aplicable de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la citada y de Costas.
2. Así mismo, dada la compatibilidad de esta categoría de suelo con otras categorías de rústico establecidas por este PGO, el régimen de uso principal, compatible complementario,

compatible autorizable y compatible autorizable con limitaciones, correspondiente será el de la categoría compatible, sin perjuicio de la aplicación preferente de las Normas establecidas en el Plan Insular, en el planeamiento territorial o en la legislación de costas. Además, se estará a lo establecido en el “Capítulo II Costas” del “Título Tercero Regímenes específicos del suelo: Bienes de Dominio Público y sus Zonas y Servidumbres” de las presentes normas.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN ECONÓMICA

Artículo 1. Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)

1. Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos precisados en este Plan General de Ordenación.
2. Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.
3. Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea la Administración Municipal promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario Municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:
 - a) Las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.
 - b) Un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.
 - c) Crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
 - d) Fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local.

4. Para las zonas Bb1.1 y Bb1.2 PORN del PIOLP, coincidentes con suelo rústico de protección agraria (RPA), será de aplicación lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
5. En concordancia con el artículo 198.1 de las Normas del POLP, para la zona Bb1.1 'Conectores ecológicos con actividad tradicional', los objetivos los comparte con los definidos para la zona A.2.2 'Conectores ecológicos en entorno natural', en especial la mejora de la coherencia y conectividad entre Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000, garantizando la libre circulación de las especies, en este caso de forma compatible con la preservación de las actividades tradicionales existentes.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección agraria (RPA) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

6. En concordancia con el artículo 201.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.2 'Red Natura 2000 con actividad tradicional', el objetivo es el reconocimiento y preservación de usos y actividades tradicionales incluidas en ámbitos de la Red Natura 2000 de forma compatible con la preservación de los valores naturales que, en su día, fundamentaron la declaración de LIC-ZEC o ZEPA.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección agraria (RPA) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

7. En cumplimiento con el artículo 207.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.4 Interés paisajístico, el objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección agraria (RPA) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

8. En cumplimiento con el artículo 219.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb3.2 Interés agrícola, Agricultura tradicional de medianías, el objetivo principal es su potenciación y puesta en valor, atendiendo a la buena calidad del suelo y a las posibilidades de mejora y modernización de las explotaciones, particularmente mediante la introducción de agricultura ecológica y la creación de economías complementarias y otras actividades derivadas de la agricultura con mayor valor añadido.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de protección agraria (RPA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

9. En cumplimiento con el artículo 222.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb4.1 Interés agropecuario, el objetivo principal es la preservación de los ámbitos de medianías para los usos agrícolas y ganaderos tradicionales. Así como la reserva de suelo para la implantación de instalaciones ganaderas de mayor intensidad, estableciendo un marco de compatibilidades que permita el máximo desarrollo de la ganadería tradicional y la admisión de instalaciones ganaderas de alta capacidad, todas ellas asociadas al objetivo de garantizar el consumo interno, y posibilitar la elaboración de productos derivados.
10. En cumplimiento con el artículo 227.2 de las Normas del PIOLP, para las zonas C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general, el objetivo principal es la preservación de las actividades agrícolas y agropecuarias constituyendo, a su vez, una reserva de suelo para actividades de interés general definidas por la legislación vigente. En consecuencia, los Proyectos de Actuación Territorial sólo podrán formularse en zona C PORN, a excepción de los que correspondan a usos turísticos o energéticos que también podrán formularse fuera de dicha zona.
11. Los tramos de los cauces de barrancos del municipio que queden clasificados como suelo rústico de protección agraria 1 y 2 (RPA-1 y RPA-2) y que ocupan parcialmente el dominio público hidráulico tienen la consideración de “zona sensible”. En estas “zonas sensibles” serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de La Palma.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- b) Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- c) Se prohíben expresamente los usos productivos, logísticos y de almacenamiento; terciarios; turísticos y residenciales. Tampoco se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años.
- d) En los terrenos formados por barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce.
12. En la categoría de suelo rústico de protección agraria (RPA) se prohíben las construcciones e instalaciones en una franja de 25 metros desde el límite del espacio natural protegido.
13. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RPA) y para cada una de las zonas definidas:

a) Para zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.1. Conectores ecológicos con actividad tradicional y la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido

autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.

- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

b) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- De esparcimiento en espacios no adaptados.

- Ganadero en explotación complementaria.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Ganaderos en explotación profesional.
- Apícola.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

c) **Para zona Bb3.2. Interés Agrícola, medianías.**

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, medianías se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Ganadero en explotación familiar y complementaria.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Ganadero en explotación profesional.
- Apícola.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores de la zona.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se admite la implantación de instalaciones solares conforme a las condiciones establecidas en la normativa del PGO al respeto.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I.b) y II.b) vinculado a la actividad agropecuaria existente.
- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Forestal.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores de la zona.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

d) Para zona Bb4.1. Interés Agropecuario.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb4.1 Interés Agropecuario, medianías se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agropecuaria existente.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- Agrícola intensivo.

- Apícola.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:
 - Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se admite la implantación de instalaciones solares conforme a las condiciones establecidas en la normativa del PGO al respeto.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agropecuaria existente.
- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Forestal.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.

Se admite la construcción de edificaciones vinculadas a este uso.

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría III vinculado a la actividad agropecuaria existente.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

e) **Para zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.**

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria, profesional e industrial.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agropecuaria existente.



3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola intensivo.
- Apícola.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se admite la implantación de instalaciones solares conforme a las condiciones establecidas en la

normativa del PGO al respeto.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.
 - Infraestructura de gestión de residuos: Para el tratamiento de residuos agrarios, para el aprovechamiento de biomasa y demás residuos para la obtención de compost, en las condiciones y limitaciones que en su caso establezca el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma.
- Equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.
 - Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agropecuaria existente.
 - Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
 - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Forestal.

- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.

Se admite la construcción de edificaciones vinculadas a este uso.

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría III vinculado a la actividad agropecuaria existente.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

f) **Para zona D2.1. Residencial o mixto (urbano y urbanizable).**

Los usos y obras a implantar y/o ejecutar, en esta zona D2.1, serán usos y obras de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables quedando prohibido cualquier tipo de transformación del suelo que pueda hipotecar su futuro desarrollo, por lo tanto, no se admite ningún tipo de construcción, edificación u obras de carácter permanente.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable) se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Mantenimiento de la Agrícola tradicional e intensiva existentes.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Residencial unifamiliar.
- Ganadero en explotación familiar.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.

- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad agropecuaria de la finca.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 2. Suelo Rústico de Protección Forestal (RPF)

1. Se incluye en esta categoría los suelos destinados a la explotación de aprovechamientos de este carácter, o el fomento de la repoblación con tal fin.
2. En concordancia con el artículo 213.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb2.1 'Interés forestal', el objetivo principal es conservar el espacio forestal existente y los ámbitos especialmente adecuados para dicho uso, con presencia de pinar canario, la laurisilva y el fayal-brezal, y regular la explotación del recurso. En muchos casos los ámbitos incluidos en esta zona desempeñan una notable función de espacio de transición entre ámbitos transformados y espacios de interés ambiental.
3. La prevención de incendios y el control de la erosión constituye uno de los objetivos fundamentales para la preservación de las áreas forestales.
4. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RPF) y para cada una de las zonas definidas:

Para zona Bb2.1. Interés Forestal.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb2.1 Interés Forestal se definen los siguientes usos:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

1. Uso Principal:

- Forestal y de restauración forestal con especies autóctonas.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Ganadero en explotación familiar.
- Apícola.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras en general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III).

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Ganadero en explotación complementaria y profesional.
- Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a las mismas.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 3. Suelo Rústico de Protección Minera (RPM)

1. El área establecida en el PGO con la categoría de suelo rústico de protección minera (RPM) coincide con el Ámbito de Interés Extractivo 7 - Los Tanques delimitado en el PIOLP y zonificado por el mismo Zona E1.1 Interés Extractivo. Es una zona específica para la actividad minera que contempla la extracción y la localización de instalaciones complementarias compatibles con la actividad, prestando servicio al sistema funcional Noroeste de la isla, en un ámbito extractivo delimitando parte de una explotación inactiva, minimizando el impacto que de una nueva cantera produciría en el territorio.
2. Las actuaciones a realizar en esta categoría de suelo rústico de protección minera (RPM) deberán atender a las determinaciones de ordenación contenidas en la ficha del Ámbito de Interés Extractivo 7 - Los Tanques incluida en las normas del PIOLP y en la ficha correspondiente del Fichero de ámbitos Urbanísticos y de Gestión de presente PGO.
3. Requisitos para la puesta en explotación de este suelo rústico de protección minera (RPM), en cumplimiento con el artículo 262 de las Normas del PIOLP:
 - a) El desarrollo de actividades extractivas requerirá, previa a su autorización, la redacción detallada y por fases de un proyecto de restauración ambiental y geomorfológica y el depósito de una fianza que garantice la efectiva ejecución de dicha restauración. Las obras de restauración se ejecutarán paralelamente a los trabajos de extracción.
 - b) El órgano competente emitirá el informe pertinente incluyendo las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento en relación, como mínimo, a:
 1. Los perímetros de la explotación.
 2. El ritmo y orden de las fases de explotación.
 3. Los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, tanto dentro como en la periferia del ámbito minero.
 4. Los elementos de fauna, especialmente avifauna nidificante, a respetar.
 5. El calendario de las voladuras y los trabajos de restauración, y cualquier otro aspecto relevante, a criterio de la Administración.



- c) Será motivo de la pérdida de la fianza y eventual paralización de los trabajos de extracción, el incumplimiento de las fases de restauración, incluyendo su paralización injustificada por un periodo superior a los 12 meses, así como superar los límites autorizados para la explotación minera, no respetar los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, realizar voladuras en el periodo de nidificación de especies incluidas en el Catálogos de Especies Amenazadas u otras faltas graves de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas.

Artículo 4. Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E)

Tomando como base la protección del suelo rústico con aptitud para la ubicación de las infraestructuras y equipamientos, y atendiendo a las infraestructuras, instalaciones y edificaciones necesarias para su correcto desarrollo como base de la actividad económica, se establecen los siguientes criterios básicos de ordenación para la preservación del suelo y las facilidades para la ejecución y desarrollo de las mismas:

1. Se admiten dentro de esta categoría las infraestructuras recogidas en el Capítulo IV 'Uso de Infraestructura' del Título Noveno 'Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas, con las condiciones de admisión recogidas en el mismo, así como las determinaciones establecidas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
2. Se admiten dentro de esta categoría los equipamientos recogidos en el Capítulo IV 'Uso de Infraestructura' del Título Noveno 'Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas, con las condiciones de admisión recogidas en el mismo, así como las determinaciones establecidas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
3. Cuando las infraestructuras viarias tengan la consideración de Carreteras, será de aplicación lo establecido por este PGO en el capítulo I 'Carreteras' del Título Tercero 'Regímenes específicos del suelo: bienes de dominio público y sus zonas y servidumbres' relativo a de las presentes Normas.
4. Serán de aplicación a las parcelas y edificaciones incluidas en suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E), las condiciones definidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO, además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

5. En caso de infraestructuras no lineales existentes (depósitos, antenas, etc.) que no cuenten con ficha específica en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO, les serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Será de aplicación la legislación sectorial que las regule.
 - b) Sólo se permite la construcción, reconstrucción, o ampliación (siempre que sea posible según la zona PORN afectada), de cualquier edificación o construcción relacionada con el uso específico de la infraestructura de que se trate, así como las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento, según la regulación que establezca el presente PGO o sectorial para el supuesto.
6. En caso de que la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) se superponga con otra u otras categorías de suelo rústico, prevalecerá la regulación establecida para la categoría RPI-E respecto a otra u otras categorías concurrentes.
7. Para las infraestructuras viarias, según lo establecido en el artículo 109.3 de las Normas del PIOLP, la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras es compatible y puede superponerse a cualquier otra categoría de suelo rústico, donde se admiten:
 - a) Los usos y actividades propias de la categoría de suelo rústico a que se superpone, excluido cualquier tipo de edificación permanente.
 - b) Siempre que no esté superpuesta al suelo rústico de protección ambiental, podrán admitirse usos y actividades provisionales en construcciones o instalaciones fácilmente desmontables, que no comportarán, en ningún caso, derechos a indemnización.
 - c) Son admisibles los usos, edificios, construcciones e instalaciones permitidos en la legislación y reglamentación de Carreteras.
 - d) Se prohíbe la construcción de aceras propias de los núcleos urbanos, aparcamientos y la instalación de servicios urbanos o similares, así como la implantación de actividades y usos urbanos.
8. En el Suelo Rústico de Protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-E) sólo serán posibles, en los términos de la letra c) del apartado 1 del Art. 63 del TRLOTIC-LENAC,

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

"...usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables..." y las correspondientes a las infraestructuras y equipamiento objeto de protección.

9. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

CAPÍTULO III. POBLAMIENTO RURAL

Artículo 1. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA)

1. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Agrícolas se recoge en los Planos de Ordenación del presente PGO, con definición de las vías o caminos de referencia de los asentamientos correspondientes.
2. Para la zona Bb1.2 PORN del PIOLP, coincidentes con suelo rústico de protección paisajística (RAA), será de aplicación lo establecido en el artículo 152 'Condiciones particulares para las zonas A2.2, A2.3, Ba2.1, Bb1.1 Y Bb1.2 PORN del PIOLP' de las presentes Normas.
3. En cumplimiento del artículo 37.4 de las Normas del PIOLP, en las zonas incluidas en la Red de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 u otras figuras de protección vigentes o ámbitos con planeamiento aprobado, se atenderá, además de a estas Normas, a las regulaciones adicionales que proceda.
4. En cumplimiento del artículo 157.4 de las Normas del PIOLP para las zonas de valor natural Bb1.2 'Conectores ecológicos con actividad tradicional', donde el Plan Insular reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales, en tanto no se apruebe el presente PGO plenamente adaptado al PIOLP, serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

- b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
 - c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
5. En concordancia con el artículo 201.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.2 'Red Natura 2000 con actividad tradicional', el objetivo es el reconocimiento y preservación de usos y actividades tradicionales incluidas en ámbitos de la Red Natura 2000 de forma compatible con la preservación de los valores naturales que, en su día, fundamentaron la declaración de LIC-ZEC o ZEPA.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

6. En cumplimiento con el artículo 207.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb1.4 'Interés paisajístico', el objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores ambientales presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

7. En concordancia con el artículo 213.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb2.1 'Interés forestal', el objetivo principal es conservar el espacio forestal existente y los ámbitos especialmente adecuados para dicho uso, con presencia de pinar canario, la laurisilva y el fayal-brezal, y regular la explotación del recurso. En muchos casos los ámbitos incluidos en esta zona desempeñan una notable función de espacio de transición entre ámbitos transformados y espacios de interés ambiental.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

8. En concordancia con el artículo 213.2 de las Normas del PIOLP, la zona Bb2.1 de interés forestal incluye aquellos ámbitos forestales no incluidos en zonas de interés ambiental, siendo sus principales valores el ambiental y el económico de explotación forestal y usos vinculados. Se trata de áreas con reconocida aptitud forestal por su posición, condiciones y características del suelo.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

9. En cumplimiento con el artículo 219.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb3.2 'Interés agrícola, Agricultura tradicional de medianías', el objetivo principal es su potenciación y puesta en valor, atendiendo a la buena calidad del suelo y a las posibilidades de mejora y modernización de las explotaciones, particularmente mediante la introducción de agricultura ecológica y la creación de economías complementarias y otras actividades derivadas de la agricultura con mayor valor añadido.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

10. En cumplimiento con el artículo 222.1 de las Normas del PIOLP, para las zonas Bb4.1 'Interés agropecuario', el objetivo principal es la preservación de los ámbitos de medianías para los usos agrícolas y ganaderos tradicionales. Así como la reserva de suelo para la implantación de instalaciones ganaderas de mayor intensidad, estableciendo un marco de compatibilidades que permita el máximo desarrollo de la ganadería tradicional y la admisión de instalaciones ganaderas de alta capacidad, todas ellas asociadas al objetivo de garantizar el consumo interno, y posibilitar la elaboración de productos derivados.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

11. En cumplimiento con el artículo 227.2 de las Normas del PIOLP, para las zonas C2.2 'Interés Agropecuario apta para actividades de interés general', el objetivo principal es la preservación de las actividades agrícolas y agropecuarias constituyendo, a su vez, una reserva de suelo para actividades de interés general definidas por la legislación vigente. En consecuencia, los Proyectos de Actuación Territorial sólo podrán formularse en zona C PORN, a excepción de los

que correspondan a usos turísticos o energéticos que también podrán formularse fuera de dicha zona.

En cualquier caso, los usos admitidos por este PGO en la clasificación como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) se limitan en base a los valores presentes en esta zona PORN que han de ser preservados.

12. Para el uso residencial, las condiciones de aplicación a las construcciones y usos admisibles en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), son las contenidas en las presentes Normas reguladas en la Sección 1º 'Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamiento Agrícola (RAA)', del Capítulo VIII 'Uso Residencial' del Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico', además de la legislación que resulte de aplicación.
13. Las condiciones de aplicación a las construcciones vinculadas para el resto de los usos admitidos en suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), serán las que correspondan a cada uno de dichos usos según se establece en el Título Noveno 'Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico' de las presentes Normas.
14. De manera generalizada están prohibidos los usos apícolas y cinegético.
15. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RAA) y para cada una de las zonas definidas:

a) Para zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.2. Red Natura 2000 con actividad tradicional se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación familiar.
- Residencial unifamiliar.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

b) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.
- Ganadero en explotación familiar.

2. Usos Compatibles complementarios:

- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola tradicional.
- Ganadero en explotación complementaria y profesional.
- Residencial unifamiliar.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales

Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos.

- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Agrícola intensivo.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

c) **Para zona Bb2.1. Interés Forestal.**

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb2.1 Interés Forestal se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Forestal y de restauración forestal con especies autóctonas.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.

- Científico y de educación ambiental.
- Agrícola tradicional.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Residencial unifamiliar.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad

Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.

- Agrícola Intensivo.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores forestales.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

d) Para zona Bb3.2. Interés Agrícola, medianías.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb3.2 Interés Agrícola, medianías se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Agrícola intensivo.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Ganadero en explotación familiar y complementaria.



3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Residencial unifamiliar.
- Ganadero en explotación profesional.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agrícolas.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agropecuaria existente.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agropecuaria existente de la finca.
- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Forestal.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agrícolas.

- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

e) **Para zona Bb4.1. Interés Agropecuario.**

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb4.1 Interés Agropecuario, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agrícola existente.

3. Usos Compatibles autorizables:

a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Residencial unifamiliar.
- Agrícola intensivo.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.
- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agrícola existente.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Forestal.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

f) **Para zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.**



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- Pastoreo solo en el área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria y profesional.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agrícola existente.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- Residencial unifamiliar.
 - Agrícola intensivo.
 - De esparcimiento en espacios no adaptados.
 - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agrícola existente.

- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Forestal.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

g) Para zona D2.1. Residencial o mixto (urbano y urbanizable).

Los usos y obras a implantar y/o ejecutar, en esta zona D2.1, serán usos y obras de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables quedando prohibido cualquier tipo de transformación del suelo que pueda hipotecar su futuro desarrollo, por lo tanto, no se admite ningún tipo de construcción, edificación u obras de carácter permanente.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable) se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Mantenimiento de la Agrícola tradicional e intensiva existentes.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.

3. Usos Compatibles autorizables:

- c. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Turístico, de estricta rehabilitación y sin posibilidad de ampliación; con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

En base al artículo 6.1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, se admiten las tipologías de hotel rural y casa rural.

- d. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Residencial unifamiliar.
- Ganadero en explotación familiar.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.

- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad agropecuaria de la finca.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I y II vinculado a la actividad agropecuaria de la finca.
- Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

Artículo 2. Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)

1. En concordancia con lo dispuesto por el artículo 244.1 de las Normas del PIOLP, el objetivo principal para los asentamientos rurales es el mantenimiento de su carácter rural, evitando que se asimilen y traten como núcleos de suelo urbano.
2. La delimitación de los diferentes ámbitos categorizados como suelo rústico de asentamiento rural se plasma en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes del presente PGO. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación de los asentamientos rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación, el uso que se determina y las dotaciones y espacios libres.

También, en las Normas de Ordenación Pormenorizada reguladas en el Capítulo V 'Condiciones Particulares de la Edificación en Asentamientos Rural' del Título Cuarto 'Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias' se determinan las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a la unidad apta para la edificación y a las edificaciones/construcciones.

3. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que se desarrollen, deberá cumplirse la condición específica de dar frente a vía y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística, sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente.
4. Régimen Básico de Usos.

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para esta categoría de suelo (RAR):

Para zona D1.1. Asentamiento rural.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- Vivienda unifamiliar.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Equipamientos previstos en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO.

3. Usos Compatibles autorizables:

- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
 - Agrícola tradicional.
 - Científico y de educación ambiental.
 - De esparcimiento en espacios no adaptados.

- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I y II.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

- Actividades económicas - terciarios: oficinas.
- Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

Se admiten las tipologías de hotel rural, apartamentos, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural.

b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:

- Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categorías I y II.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I y II.
- Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
- Equipamientos previstos en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO.
- Ganadería estabulado familiar hasta el cese de la actividad.

4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

TÍTULO 11. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

Artículo 1. Condiciones y Tipos de Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGO define para el Municipio, atendiendo en su caso a los sistemas de infraestructuras, equipamientos y dotaciones recogidos como tales en el Plan Insular de Ordenación de La Palma.
2. Se entiende por **Sistema General** la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con los terrenos y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones que requiera su establecimiento.

Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los

sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

3. Los Sistemas Generales definidos por el PGO forman parte de su ordenación estructural. En los Planos de Ordenación Estructural relativo a la “*Estructura General y Usos del Suelo*” y “*Síntesis de la ordenación*” se sitúan tales sistemas, existentes y propuestos, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en el artículo 32.2, A) del TR Lotc y Enc. En el Fichero de ámbitos urbanísticos se incluyen las fichas correspondientes a los elementos de sistemas generales de nueva creación o sujetos a ampliación que son objeto de ordenación directa o cuya ordenación se remite a Plan Especial.

4. Los sistemas generales en función del uso se dividen en los siguientes:

a) **Sistema General de Infraestructuras aeroportuarias:** que comprenden las helisuperficies siguientes:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-H 49.1	Helisuperficie	Santo Domingo	SUC	2.160
TOTAL				2.160

b) **Sistema General de Infraestructuras viarias:** Al margen de su titularidad, este PGO establece y denomina como Sistema General (SG) de infraestructura viaria a los siguientes tipos de vía apoyado en la jerarquía viaria establecida por el PIOLP, y de acuerdo con la Directriz 96.6 contenida en la LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias:

1) Red de nivel básico:

Es la definida según el apartado 2.a) del artículo 100 ‘Clasificación de la red viaria y condiciones generales’ de las presentes Normas.

En el municipio de Garafía se incluye en la red básica la vía LP-1 que atraviesa el municipio de norte a sur, salvo el tramo del trazado existente que queda fuera de la referida red en el PIOLP (Las Tricias - Llano Negro).

DENOMINACIÓN	CLASE DE CARRETERA
LP-1 ¹	Red de nivel básico

2) Red de nivel intermedio:

Es la definida según el apartado 2.b) del artículo 100 'Clasificación de la red viaria y condiciones generales' de las presentes Normas.

La red de nivel intermedio del municipio de Garafía se encuentra compuesta por las siguientes vías: LP-1 en el tramo del trazado existente que no queda incluido en la red de nivel básico del PIOLP (Las Tricias - Llano Negro), LP-4, LP-109, LP-110, LP-111, LP-112, LP-114 y LP-1141.

DENOMINACIÓN	CLASE DE CARRETERA
LP-1 ¹	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-4	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-109	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-110	Red de nivel intermedio municipal
LP-111	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-112	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-114	Red de nivel intermedio intermunicipal
LP-1141	Red de nivel intermedio municipal

(1) Ver nota 1 anterior

3) Red viaria agrícola:

Es la definida según el apartado 2.c) del artículo 100 'Clasificación de la red viaria y condiciones generales' de las presentes Normas.

¹ El PIOLP, en su plano P.4.02a, incluye la carretera LP-1 dentro de la red de nivel básico. Igualmente, el PIOLP propone una modificación del actual trazado de la LP-1, planificando una intervención a su paso por el municipio de la Villa de Garafía en el tramo comprendido entre Las Tricias - Llano Negro. De este modo, el antiguo trazado de la LP-1 queda incluido en la red de nivel intermedio intermunicipal.

Sin embargo, el PGO, hasta la no ejecución de dicha variante, mantendrá la protección de infraestructuras y equipamientos actual (25 m a cada lado de la línea blanca según la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias) del tramo de la LP-1 que pasa por el municipio de la Villa de Garafía (Las Tricias - Llano Negro), a pesar de asignarle en el plano de ordenación estructural OE.06.01 la misma jerarquía viaria que el PIOLP (Red de nivel intermedio municipal).

DENOMINACIÓN	CLASE DE CARRETERA
LP-403	Red viaria agrícola (vía local)

En todo caso, y atendiendo a su naturaleza, será de aplicación lo establecido en el Capítulo I 'Carreteras' del Título Tercero 'Regímenes específicos del suelo: Bienes de dominio público y sus zonas de servidumbre', en el artículo 72 'Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico' y en el artículo 160 'Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (RPI-E)' de las presentes Normas.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de vía se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad.

En los Sistemas Generales de Infraestructura viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean.

- c) **Sistema General de uso de Infraestructura Hidrológica:** Que comprenden las Infraestructuras siguientes:
- 1) **Sistema básico de abastecimiento de agua**, tales como los Depósito Reguladores y las conducciones asociadas a este tipo de infraestructuras.
 - 2) **Sistema básico de saneamiento.** Constituido por los elementos más significativos y las conducciones asociadas a este tipo de infraestructuras.

Dada su naturaleza, el régimen de aplicación a estas infraestructuras, será aquel establecido en el Capítulo relativo a Aguas del presente PGO y aquellas otras que se determinan para el *Uso de Infraestructuras hidrológicas*.

- d) **Sistema General de Infraestructura de Telecomunicaciones**, tales como la red de telecomunicaciones (como antenas) y demás construcciones e instalaciones con esta índole.

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-T 50.1	Telecomunicaciones	San Antonio del Monte	RPI-E	9.620
*SG-T 50.2	Telecomunicaciones	Las Tricias	RPP, RPI-E	1.542
TOTAL				11.162

* PROPUESTO

- e) **Sistema General de Infraestructura de Energía**, tales como la red de eléctrica (tendidos eléctricos) y demás construcciones e instalaciones con esta finalidad.

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-IE 50.1	Parque Eólico	Juan Adalid	RPA, RPI-E	14.368
*SG-IE 50.2	Parque Eólico	Salvatierra	RPP, RPA, RPI-E	20.214
TOTAL				34.582

* PROPUESTO

- f) **Sistema General de uso Equipamiento**, que comprende los siguientes grupos:

- 1) Sistema General de uso Docente (DOC), comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso sanitario tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-DOC 49.1	Colegio Público de Garafía	Santo Domingo	UA 2	5.964
TOTAL				5.964

* PROPUESTO

- 2) Sistema General de uso Sanitario-Asistencial (SAN), comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso sanitario-asistencial tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-SAN 49.1	Centro de Salud	Santo Domingo	SUC	737
TOTAL				737

- 3) Sistema General de otros servicios públicos, comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-AP 49.1	Ayuntamiento	Santo Domingo	SUC	1.363
TOTAL				1.363

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-OU 50.1	Cementerio	Santo Domingo	RPA, RPI-E	12.800
SG-OU 50.2	Cementerio	Las Tricias	RPA, RPI-E	1.000
SG-OU 50.3	Cementerio	Franceses	RPP, RPI-E	615
TOTAL				14.415

* PROPUESTO

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-SC 50.1	Centro de Interpretación EPN, Servicios Forestales y Contra incendios (Parque de Bomberos)	Carmona	RPA, RPI-E	23.276
*SG-SC 50.2	Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 7 Llanos Negro	Llano Negro	RPI-E	44.919
TOTAL				68.195

* PROPUESTO

- 4) Sistema General de uso Deportivo (DEP), comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso deportivo tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-DEP 49.3	Deportivo	Santo Domingo	SUC	13.127
TOTAL				13.127

* PROPUESTO

- 5) Sistema general Sociocultural (SO) (CUL) y (PC), comprende los terrenos o parcelas destinadas al uso sociocultural tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
SG-SO-49.2	Sociocultural	Santo Domingo	SUC	1.586
*SG-CUL 50.1	Sociocultural	El Castillo	RPA, RPI-E	10.437
SG-CUL 50.2	Sociocultural	Las Tricias	RPC, RPI-E	413
TOTAL				12.022

* PROPUESTO

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-PC 50.1	Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 8 - Parque Cultural Roque de Los Muchachos	Roque de Los Muchachos	RPI-E	89.507
TOTAL				89.507

* PROPUESTO

- 6) Sistema General de Parques, Espacios Libres y áreas recreativas, comprende los terrenos o parcelas destinadas a parques, espacios libres y áreas recreativas tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-EL 50.1	Área Especializada de Infraestructura y Equipamiento 9 San Antonio del Monte	San Antonio del Monte	RPI-E	518.243
*SG-EL 50.2	Espacio Libre Zona Arqueológica La Zarza	La Mata	RPC, RPI-E	131.625
TOTAL				649.868

* PROPUESTO

- g) **Sistema General de uso Científico**, comprendido por los terrenos, construcciones e instalaciones destinadas a las actividades de desarrollo científico relacionados con la astrofísica, tales como:

SIGLAS	DENOMINACIÓN	NÚCLEO O ÁMBITO TERRITORIAL	CLASIFICACIÓN CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE m ²
*SG-CF 50.1	Científico	Roque de Los Muchachos	RPN, RPI-E	2.367.402
TOTAL				2.367.402

* PROPUESTO

- La obras correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales Estructurantes se registrarán por lo estipulado en las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO, en concreto en el apartado relativo a la "**Ejecución del Planeamiento**", así como por lo estipulado en las Condiciones de los Usos de dichas Normas y en las condiciones particulares de nuevos elementos de sistemas generales establecidas para cada uno de ellos en las respectivas fichas incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos, debiendo en todo caso cumplir con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en la legislación sectorial reguladora del uso o actividad correspondiente, sin perjuicio de lo que determine -en su caso- el pertinente Plan Especial cuando se trata de sistema general con ordenación remitida a dicho instrumento. En caso de ser suficiente, el desarrollo de la actuación podrá realizarse mediante el Proyecto de ejecución de sistemas generales que se redacte al efecto.
- Con respecto a la ejecución de los sistemas generales determinados en el Plan Insular de Ordenación como elementos del sistema de infraestructuras y equipamientos, se tendrán en cuenta las instrucciones y prioridades contenidas en el Programa de Actuación de dicho instrumento.

Artículo 2. Equipamientos Estructurantes

- Se consideran Equipamientos Estructurantes aquellos que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica forman parte de los elementos fundamentales de la organización del municipio y aparecen reseñados en la memoria, así como en los Planos de Ordenación Estructural relativo a la "*Estructura General y Usos del Suelo*" y "*Síntesis de la ordenación*", o en su caso en el Anejo de ordenación pormenorizada correspondiente.
- De conformidad con la definición establecida en el Anexo del TR Lotc y Enc, se entiende por **Equipamiento** la categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con importancia en la estructura general del territorio del término municipal de Garafía.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento

lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración.

3. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Equipamientos Estructurantes se regirán por lo estipulado en el presente PGO en el apartado de las Normas de ordenación pormenorizada relativo a la “Ejecución del Planeamiento”, así como en las Condiciones de los Usos y la legislación reguladora del uso, sin perjuicio de las disposiciones de la legislación urbanística que resulten de aplicación, y de las condiciones particulares establecidas en su caso en la ficha del ámbito o sector correspondiente incluida en el Fichero de ámbitos urbanísticos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

ÚNICA. PREVENCIÓN DE RIESGOS SÍSMICOS, GEOLÓGICOS, METEOROLÓGICOS Y OTROS

1. En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial Forestal se evitarán los desbroces indiscriminados, especialmente en los ámbitos rústicos con interés ambiental (zonas A, Ba y Bb1 o categorías de protección ambiental), y se minimizará la apertura de nuevas pistas forestales, que deberán quedar plenamente justificadas y su acceso regulado o restringido a los agentes públicos y privados gestores de los espacios afectados.
2. De acuerdo con el artículo 60.4 del PIOLP, los núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas, así como las viviendas aisladas u otras edificaciones o usos aislados en suelo rústico, en zonas de alto riesgo de incendio forestal, o colindantes con ellas, deberán mantener una franja de protección de baja combustibilidad de una amplitud mínima de 25 metros. En los casos en que esta franja afecte a zonas A o Ba PORN se justificará el tratamiento de esta franja de forma que garantice la conservación de la biodiversidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. PREVENCIÓN DE RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

1. Mientras no se desarrolle el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos o se realice un estudio específico más detallado, se considerará zona de alto riesgo de incendios forestales la superficie determinada por la Orden de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifica la Orden de 5 de agosto de 2005, que declara las zonas de alto riesgo de incendios forestales de

Canarias, que vienen delimitadas en los planos P.5.01a y P.5.01b del PIOLP y en el documento "Justificación de la DOG 50 Respecto a la Prevención de Riesgos" incluido en el presente PGO.

2. De acuerdo con el punto anterior, el nivel de riesgo podrá ser alto, medio o bajo, estableciéndose un nivel de vulnerabilidad alta en las zonas PORN A y D; media en las zonas Ba y Bb1, y baja en el resto.

SEGUNDA. PREVENCIÓN DE RIESGOS HIDROLÓGICOS

1. En aplicación de lo dispuesto sobre Riesgo hidrológico en el artículo 59 de las Normas del Plan Insular de Ordenación de La Palma, mientras no se desarrolle el Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos o se apruebe el Plan Hidrológico adaptado a la Directiva Marco del Agua y demás legislación vigente, en el municipio de Garafía se aplicará la zonificación orientativa del riesgo por avenidas de agua recogida en dicho planeamiento insular, a efectos del cumplimiento de las medidas expresadas en el citado precepto, que tienen rango de normas de aplicación directa.
2. En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto en el apartado 1 del citado artículo 59 de las Normas del Plan Insular, se distinguen en el municipio de la Villa de Garafía las siguientes zonas de riesgo alto o muy alto:
 - a) Se considera que tienen un nivel de riesgo muy alto todos los cauces entendidos como el dominio público hidráulico o cauce de inundabilidad con periodo de retorno de 500 años, de los barrancos insulares de cierta relevancia, los que discurren por el término municipal de la Villa de Garafía representados con su denominación en la cartografía de Información del Plan Insular (plano I.1.09).
 - b) Se consideran de riesgo alto, los márgenes, más allá del dominio público hidráulico o zona inundable con periodo de retorno de 500 años, de los tramos medios y bajos de los siguientes barrancos situados en el municipio de la Villa de Garafía: Barranco de Megeras, Barranco Fagundo, Barranco de Los Hombres y Barranco de Franceses.
 - c) El resto de los barrancos se considerarán de riesgo medio o bajo, de acuerdo al informe que emita en su caso el Consejo Insular de Aguas.
3. En los ámbitos de riesgo muy alto los proyectos de infraestructuras deberán justificar expresamente el interés general y la necesidad de cruzar dichos ámbitos, así como el dimensionado de los puentes, para un periodo de retorno de 500 años, debiendo aportarse

los estudios específicos correspondientes y obtenerse informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

4. En los ámbitos de riesgo alto, los proyectos de infraestructuras viarias deberán prever las estructuras de drenaje suficientes para un periodo de retorno no inferior a los 500 años, en base a estudios específicos. En cualquier caso, los puentes y viaductos serán siempre superiores a la anchura de los cauces de los barrancos, incluyendo la zona de servidumbre de tránsito. Los nuevos sectores de urbanización, en su caso, o el desarrollo de nuevas actuaciones con incidencia en el ámbitos de riesgo alto, deberán contar con un informe justificativo del emplazamiento seleccionado y con un estudio específico sobre la compatibilidad de la ordenación con el riesgo hidrológico, excluyendo las opciones de canalización de los barrancos y la alteración de la topografía de la zona a urbanizar, más allá de lo permitido por las Normas del Plan Insular o de lo que determine la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle. Dicho informe deberá adjuntar un estudio de alternativas de trazado o implantación y de propuestas para minimizar el riesgo de avenida.
5. Cualquier obra de canalización o de ocupación en un cauce, o de un cruce de éste, deberá proyectarse atendiendo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 59 de las Normas del Plan Insular y en la normativa sectorial de aplicación, incorporando en su caso las medidas que determine el Consejo Insular de Aguas en el correspondiente informe a emitir por dicho organismo.

TERCERA. PREVENCIÓN DE RIESGOS SÍSMICOS, GEOLÓGICOS, METEOROLÓGICOS Y OTROS

En aplicación de lo dispuesto en la Directriz 50.1 de las Directrices de Ordenación General de Canarias sobre riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros, el PGO de Garafía dedica un apartado específico (Justificación de la DOG 50 respecto a la prevención de riesgos) donde se realiza el pertinente estudio de prevención de riesgos sísmicos, volcánicos, incendios forestales, tecnológicos, dinámica de vertientes e hidrológicos, en tanto no se desarrolle planeamiento territorial que regule esta materia.

En el documento Justificación de la DOG 50 respecto a la prevención de riesgos del presente PGO, también se recogen los aspectos derivados del PIOLP en cuanto a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos y otros. Los niveles establecidos tienen carácter transitorio hasta la aprobación del PTE de Riesgos.

En Santa Cruz de La Palma, octubre de 2018

Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La ordenación Pormenorizada del presente Plan General de Ordenación

1. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Garafía, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.2 del TR Lotc-Lenac, el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos como para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
 - a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial del suelo urbano no sujeto a planeamiento de desarrollo y del suelo urbanizable ordenado.
 - b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).
 - c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
 - d) La determinación, de reservas complementarias de espacios libres públicos, dotaciones, equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
 - e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
2. También forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General las determinaciones contenidas en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”* y aquellas otras determinaciones incluidas en él en aplicación de las Directrices de Ordenación General de Canarias, y de los instrumentos de ordenación insular y territorial.

Artículo 2. Documentos de ordenación pormenorizada y normativa complementaria

1. A los efectos oportunos se consideran documentos de la ordenación pormenorizada del Plan General: la Memoria de ordenación (sólo los apartados que traten aspectos relativos a la ordenación pormenorizada), las presentes Normas, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, el anejo de ordenación pormenorizada del sector SG-CF Roque de Los Muchachos, los Planos de ordenación pormenorizada, el Programa de Actuación y el Estudio económico Financiero, además del Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos.

2. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable y con las Directrices de Ordenación General de Canarias, las presentes Normas del PGO se complementarán a través de los siguientes instrumentos normativos:
 - a) Ordenanzas Municipales de Urbanización y Ordenanzas Municipales de Edificación.

 - b) Ordenanzas Ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.

 - c) Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

 - d) Otras Ordenanzas Municipales, para la regulación de aspectos específicos con incidencia en la ordenación contenida en este PGO, o aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.

3. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada caso en el artículo 40 del TRLOTENC, en las Directrices de Ordenación General de Canarias y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

4. En consonancia con lo dispuesto en las Directrices 116.2 y 3 y 131 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y las Ordenanzas Ambientales, deberán regular con especial atención los siguientes aspectos:
 - a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en el suelo urbano de interés cultural, y en los accesos a los núcleos urbanos.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos, carteles y anuncios de los establecimientos, y las condiciones de ocupación de espacios públicos con expositores, veladores y otros elementos.
- c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.
- d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.
- e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.
- f) La calidad arquitectónica de las edificaciones y su integración adecuada en el entorno.

TÍTULO 2. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

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

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico del municipio estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

- a) **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.)**, siendo bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los 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 de Patrimonio Histórico de Canarias.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- b) **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del término municipal de Garafía**, siendo bienes catalogados aquellos que son integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural.
 - c) **Carta Etnográfica**, en la que se documentan e inventarían los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico.
 - d) **Carta Arqueológica**, en la que se documentan e inventarían los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.
2. Integrarán asimismo el patrimonio histórico aquellos bienes inmuebles cuyo valor o interés histórico, ya sea arquitectónico, arqueológico o etnográfico, haya sido apreciado por la Administración u órgano competente para la autorización de intervenciones sobre los mismos. En consecuencia, éstos estarán sometidos al presente Título en cuanto al régimen jurídico de aplicación, de acuerdo con el valor apreciado.
3. *“El Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos”* forma parte integrante del presente PGO, y se estructura como un instrumento abierto, en el que para la incorporación de nuevos bienes que deban catalogarse y, en su caso, para la descatalogación de bienes catalogados anteriormente, se procederá mediante la modificación del presente PGO, previo informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

El Ayuntamiento deberá disponer de un inventario en el que se irán anotando los bienes de valor patrimonial susceptibles de incorporarse al Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos, así como aquellos, que por la pérdida de los valores patrimoniales que motivaron su catalogación, deban ser descatalogados.

La relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación que se estimen de interés a estos efectos, se tomará por Acuerdo municipal adoptado de oficio, o a iniciativa de otros Organismos o entidades, o particulares interesados. En base a dicho Acuerdo se incluirán o excluirán de dicho inventario la relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación mediante una anotación preventiva. Dichas anotaciones caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento que deba proteger o descatalogar los bienes afectados, o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

4. La normativa de protección tiene como objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar y mantener el patrimonio edificado, etnográfico y arqueológico de Garafía. Este patrimonio está formado por conjuntos arqueológicos, arquitectónicos y edificios

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

característicos del proceso de formación de este núcleo, de su memoria colectiva, de su uso y de sus valores culturales.

Artículo 4. Régimen de las intervenciones en los Bienes del Patrimonio Histórico

1. La intervención en el Patrimonio Histórico del municipio de Garafía se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, se estará al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecidos en las Fichas del *Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos* del Municipio de Garafía. En todo caso deberán cumplirse las normas de aplicación directa contenidas en el capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular.
- b) A estos efectos, en suelo urbano, las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico incluidas en el *Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos* del Municipio de Garafía a la entrada en vigor del PGO, o apreciado por el órgano competente para su aprobación, se permitirá la rehabilitación para su conservación, pudiendo destinarse al uso residencial o turístico de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos y siempre que estuvieran admitidos en los suelos donde se ubiquen las edificaciones a rehabilitar.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones en suelo rústico se estará a lo dispuesto en el Artículo 58 'Condiciones para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico', recogido en el Título Octavo 'Régimen Jurídico del Suelo Rústico' de la Normas Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO, así como a las Normas de Aplicación Directa (NAD) contenidas en el capítulo I del Título V de las Normas del Plan Insular de Ordenación.

- c) El proyecto de rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico habrá de afectar a la totalidad del edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.
- d) En aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la incoación de Bien de Interés Cultural determina la aplicación provisional del mismo

régimen de protección previsto para los bienes declarados. En tanto no se culmine tal proceso quedarán suspendidas las licencias municipales de intervención en los mismos, así como el efecto de las otorgadas. Sólo se permitirán las obras y actuaciones que hubiesen de realizarse por razón de fuerza mayor; y aquellas de conservación y consolidación a que hace referencia el artículo 46 de la citada Ley, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores históricos.

Artículo 5. Concesión de licencias de intervención para los Bienes del Patrimonio Histórico

1. Cualquier obra que afecte a bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, así como su entorno inmediato, deberá contar con informe preceptivo del área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de Patrimonio.
2. Las intervenciones en los edificios catalogados como protección de grado INTEGRAL nivel 1 y como protección de grado INTEGRAL nivel 2, estarán sujetas a la previa autorización de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma.
3. En los restantes ámbitos de la Ordenación la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del ayuntamiento, sin perjuicio de las atribuciones que la Ley 16/1985 confiere para la salvaguarda de los Bienes de Interés Cultural.
4. La solicitud de licencias que se efectúe para edificios catalogados en el grado de protección AMBIENTAL nivel 1, en el grado de protección AMBIENTAL nivel 2 y en el grado de protección PARCIAL, se someterán a informes de del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico que a tal efecto se cree, que se exigirá como requisito preceptivo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de las competencias legales de otros organismos.
5. En el ámbito del Suelo Urbano de Interés Cultural, o en la realización de obras en edificios y elementos catalogados, se precisarán los siguientes documentos complementarios en la solicitud de licencias:
 - a. En el caso de edificios catalogados será necesaria la presentación de un levantamiento de estado actual del edificio a escala mínima de 1:100, con especificación de los elementos constructivos y estructurales.
 - b. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a realizar, con planos descriptivos de la propuesta de intervención a escala mínima 1:100.

- c. Alzado del tramo de calle al que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.

- d. Fotografías del estado actual de la edificación.

Artículo 6. Autorización de las intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y Bienes catalogados

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 Bienes de Interés Cultural y en su entorno de protección, y en inmuebles que tengan incoado expediente para su declaración como tales.

Cualquier obra o intervención que afecte a edificios o elementos considerados bienes históricos, arqueológicos o etnográficos, incluidos en el Catálogo de protección del presente PGO, debe contar con informe previo y preceptivo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico o área competente de la administración insular, de acuerdo a lo prevenido en el apartado 5 del artículo 74 de las Normas del Plan Insular de Ordenación. Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización, previo informe -en caso de crearse- del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, de las obras que afecten a los siguientes bienes catalogados:

- a) Inmuebles que no hayan sido declarados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL

- b) Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

- c) Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 7. Ámbitos de tanteo y retracto

1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 75 de las Normas del Plan Insular, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con este PGO, se declaran ámbitos de tanteo y retracto.

Las eventuales adquisiciones deben destinarse a la ejecución de actuaciones públicas de relevante interés cultural, económico o social.

2. Las transmisiones onerosas de estos bienes inmuebles están sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración pública, aplicándose en su caso lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 79 del Texto Refundido de la LOTC-ENC y en el artículo 236 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

CAPÍTULO II. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Artículo 8. Contenido del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

El Patrimonio Arquitectónico y Monumental del municipio de Garafía lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos e históricos merezcan su preservación.

Estos bienes tendrán la consideración de **Inmuebles de valor Arquitectónico** en el ***Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos*** del Municipio de Garafía.

A estos efectos se anexa dicho Catálogo como parte integrante del presente PGO, estableciéndose para cada uno de ellos el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de conformidad con lo estipulado en el *Título II, Capítulo III “ De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”*, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, determinándose expresamente que este Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TR Lotc-Lenac.

Los citados bienes arquitectónicos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación Pormenorizada de ***“Patrimonio Histórico. Catálogo Arquitectónico”***.

Artículo 9. Grados y niveles de protección

1. En el ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía, se han catalogado una serie de edificios y elementos singulares al objeto de preservar el carácter tradicional de determinados ambientes.
2. Esta Normativa, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, establece tres grados de protección:

- a) Integral

b) Ambiental

c) Parcial

3. Dentro de los grados de protección Integral y Ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, atendiendo al régimen específico de usos e intervenciones de cada uno de tales grados.

Artículo 10. Condiciones de protección del grado de Protección INTEGRAL

1. Están comprendidos en este grado los edificios y elementos arquitectónicos de alto grado de interés patrimonial o de gran valor histórico y arquitectónico.
2. La aplicación del grado de protección integral supone la preservación de la totalidad del inmueble, salvo los elementos añadidos o no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo.
3. En los inmuebles de protección integral, no se permiten modificaciones del volumen construido ni las alturas existentes ni se admiten intervenciones de reestructuración.
4. Dentro del grado de protección integral, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, cuyo régimen jurídico se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 11. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 1

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente del municipio de Garafía, siendo los hitos más representativos de la historia del municipio por sus valores históricos, morfológicos y estéticos, por lo que quedan sujetos a la máxima protección para su mantenimiento.
2. En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa.
3. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de elementos

añadidos. Además, se admitirán las obras de consolidación, mantenimiento y restauración, de acuerdo a lo que se determine en las respectivas fichas del Catálogo.

4. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos, en los edificios catalogados con este nivel se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente —incluyendo las cubiertas—, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.
5. Las obras permitidas en grado de protección Integral NIVEL 1 serán las que se definan en las fichas correspondientes.

Artículo 12. Régimen del grado de protección INTEGRAL Nivel 2

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos de gran valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse sus características por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica, dándose un alto grado de conservación y escasas disfunciones formales por intervenciones posteriores.
2. Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio, en caso de que se trate de edificios tradicionales y así se exprese en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En general, los elementos a conservar comprenderán también, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio, patios, escaleras principales, forjados y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.
3. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. Las obras de reforma se limitan a aquellos elementos no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo cuya conservación se pretende y se condicionan a las obras de restauración que precisen las zonas a mantener.
5. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrán la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 13. Condiciones del grado de Protección AMBIENTAL

1. Están comprendidos en este grado de protección los edificios que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores constructivos, formales o estilísticos representativos de determinados períodos históricos.
2. La aplicación del grado de protección ambiental supone siempre la protección de la fachada, en sus elementos específicos de composición y de acuerdo a lo especificado en los niveles de protección y en la ficha del inmueble catalogado.
3. En los inmuebles de protección ambiental, se permiten modificaciones del volumen construido o las alturas existentes y se admiten intervenciones de reestructuración de los elementos a conservar en los casos y de acuerdo a las condiciones establecidas en las Fichas correspondientes del Catálogo.
4. Dentro del grado de protección ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y 2, en función del grado de interés patrimonial y el régimen jurídico aplicable, según se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 14. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 1

1. En este nivel se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, que presentan un alto nivel de coherencia formal en las fachadas y/o primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos.
2. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, todas dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.
3. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas de catalogación.

5. En la parte no protegida del inmueble, se permitirá la obra nueva según las condiciones de la normativa aplicable en la zona, con las consideraciones de las fichas del Catálogo y según el tipo de obras permitidas que más adelante se describen.
6. En este nivel de protección, se permiten obras de remonta parcial, en los casos y según las determinaciones de la ficha correspondiente al inmueble.

Artículo 15. Régimen del grado de protección AMBIENTAL Nivel 2

1. Se aplica este nivel de protección sobre aquellos edificios que caracterizan el paisaje urbano, limitándose su valor a los elementos que conforman su relación con el espacio público, según se determine en la ficha correspondiente.
2. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se les permite el aumento de una o más plantas de acuerdo a lo que establezca la ficha correspondiente del inmueble catalogado, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.
3. En la edificación existente se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma, reestructuración y, en su caso, de remonta, debiendo adaptarse en su caso al ambiente urbano en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.
4. La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.
5. En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas existentes y de propuesta, incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

Artículo 16. Grado de protección PARCIAL

1. Las disposiciones contenidas en este artículo serán de aplicación a aquellos elementos, sean o no edificios, que contienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la ciudad, y que contribuyen también a la conformación de su morfología urbana.

2. En su caso, esta categoría de protección se aplicará a los recintos urbanos, tales como plazas, áreas peatonales y otros espacios libres representativos, a los elementos de vegetación y a elementos urbanos de especial interés.
3. Las obras permitidas en este nivel serán todas las admitidas en esta normativa, salvo determinación en contrario expresada en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

CAPÍTULO III. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 17. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados

1. Dentro del ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía se considera prioritario el mantenimiento y fomento del uso de vivienda de manera estable y permanente. Para ello, se autoriza la incorporación de dicho uso en los edificios catalogados, siempre y cuando los proyectos de adecuación respeten las características tipológicas del inmueble. Para conseguir estos fines, y de acuerdo a las actuales necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, las políticas municipales de revitalización del municipio deberán promover intervenciones en la edificación tradicional que faciliten la creación de unidades de vivienda atractivas en el mercado y capaces de albergar el mayor número de residentes permanentes.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el número anterior, en los elementos catalogados serán admisibles los usos determinados como compatibles por la normativa de aplicación contenida en el presente PGO, siempre que su implantación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo.
3. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del elemento y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la normativa zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.
4. Quedan exceptuados de lo establecido en el apartado anterior los inmuebles cuyo uso actual o previsto sea un uso dotacional o de equipamiento. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambio de uso, en las condiciones establecidas en la presente normativa, en el Catálogo y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. En los elementos catalogados, la ficha correspondiente del Catálogo puede imponer un uso obligatorio determinado en razón de ser imprescindible para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al elemento, por las propias condiciones y características del

inmueble. Esto no impedirá que pueda autorizarse la sustitución parcial del uso principal por otros usos complementarios compatibles, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

6. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección que sean de titularidad pública se destinarán en lo posible a usos dotacionales y de equipamiento, siempre que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente acerca del destino de los bienes del patrimonio público.

Artículo 18. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes del Catálogo, y con las determinaciones que se establezcan en la presente Normativa y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del elemento protegido.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original del elemento protegido, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
4. Las intervenciones en la propiedad horizontal de los elementos catalogados no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos o estructurales principales de las edificaciones tradicionales. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del elemento, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.
5. Las intervenciones en la fachada de una edificación catalogada, tales como, pintura, carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características propias de la edificación.

Artículo 19. Tipos de obras permitidas en edificios catalogados

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se

distinguen las siguientes obras permitidas en edificios catalogados:

- a) De conservación o mantenimiento. Son medidas de conservación o mantenimiento 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.
- b) De restauración. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
- c) De consolidación. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- d) De rehabilitación o reforma. Son intervenciones de rehabilitación o de reforma las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) 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.

Dentro de las obras de remodelación se incluyen las de remonta y las de reconstrucción.

Artículo 20. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones

1. Dentro del ámbito del Plan General de Ordenación de Garafía cualquier intervención, tanto en los elementos catalogados como en la nueva edificación, deberá evitar la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura de Garafía. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la reproducción del estilo del municipio con elementos que tiendan a confundir sus valores históricos con la imitación de éstos.

2. Queda prohibida la intervención parcial en elementos catalogados asociada a un uso determinado. El hecho de que un elemento catalogado sólo se utilice parcialmente no autoriza a su restauración parcial.
3. El hecho de que un elemento catalogado tenga varios propietarios no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores como exteriores. Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales del elemento catalogado (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujías principales, galerías, cubiertas, etc.) y su restauración deberá ser integral.

Artículo 21. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento

1. Las obras de mantenimiento incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.
2. La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento, siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.
3. Las obras de mantenimiento se ajustarán, además a las siguientes condiciones:
 - a) No podrá alterar los acabados del elemento catalogado, que lo caracterizan y particularizan.
 - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse

Artículo 22. Alcance de las intervenciones de restauración

1. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial, y la volumetría de los elementos originales del elemento, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferentes a las características del elemento catalogado.

2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño.
3. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
4. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte fundamental del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original.
5. Las obras de restauración que afecten a los elementos contenidos en el Catálogo, estarán sujetas, además a las siguientes precisiones:
 - a) Será siempre obligatoria en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha correspondientes, la conservación y recuperación de todos los elementos de interés característicos del edificio; y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.
 - b) Los materiales a emplear deberán ser preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse y se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.
 - c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
 - d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberá utilizarse los mismos materiales originales así como similares soluciones constructivas.
 - e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

- f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 23. Condiciones específicas de las intervenciones de restauración

Las intervenciones de restauración en elementos incluidos en el Catálogo, además de cumplimentar lo establecido en el artículo anterior y lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, deberán ajustarse también a las siguientes condiciones específicas:

a) Cubiertas:

Las cubiertas de los elementos catalogados tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas.

Siempre que sea posible deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas en la medida de lo posible no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública, y en su caso, se realizará la adecuada planificación del despliegue de las mismas y se adoptarán las medidas de mimetización necesarias con el fin de minimizar el posible impacto visual. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta.

b) Fachadas:

- Huecos originales: Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido alteraciones, en la intervención de restauración deberán restituirse a su disposición original.
- Carpinterías de puertas: En los edificios catalogados con grado de protección Integral deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Carpintería de ventanas: En los edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) y grado de protección Ambiental nivel 1 deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados con grado de protección Ambiental nivel 2 o Parcial se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los Grados de Protección. No se autoriza la partición simulada de vidrios de ventanas.

- Puertas para garajes: En los edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la apertura de huecos, únicamente en muros ciegos (si existen), siempre y cuando el uso al que esté destinado la edificación sea vivienda permanente. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,30 m de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales: No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

- Acabado exterior: será pintado o revocado en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos.

c) Patios interiores:

En el caso de elementos catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no estará permitido cubrirlos de ninguna forma. En el caso de elementos con grado de protección Ambiental o Parcial podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

ligeros reversibles, con cubrición de vidrio transparente, y se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie del patio cubierta nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para el disfrute de los clientes.

d) Volumen construido y alturas

En los elementos de protección Integral (niveles 1 y 2) no podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes. En los elementos con grado de protección Ambiental o Parcial no podrá aumentarse el volumen construido ni las alturas existentes, de los elementos a conservar, pudiendo construirse únicamente en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de Ordenanza de cada elemento.

e) Jardines y áreas libres interiores (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán edificarse únicamente elementos aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc., etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

f) Forjados

Siempre que sea posible deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

g) Distribución interior:

En los elementos catalogados con de protección Integral (niveles 1 y 2), y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental o Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas, y sean respetuosas con lo existente.

h) Instalaciones y registros:

Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos, adosadas o empotradas (si es posible), pintados del mismo color que el resto de la fachada.

Estas condiciones específicas serán de aplicación, cuando proceda, en las obras de consolidación o rehabilitación.

Artículo 24. Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.
2. Las obras de consolidación estarán sujetas, además, a las siguientes precisiones:
 - a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

Artículo 25. Alcance de las obras de rehabilitación o reforma

1. Se consideran obras de rehabilitación o reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar.
2. En las obras de rehabilitación o reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.
3. Se deberá respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., que condicionarán el

grado de la modificación interior. En tal sentido, será obligatoria la conservación y recuperación de todos los elementos de interés que dan carácter al edificio (miradores, chimeneas, hornos, cubiertas, lucernarios, zaguán y otros); y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.

4. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del elemento catalogado.
5. Las obras de rehabilitación o reforma también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en las fichas del Catálogo, y se ajustarán a las condiciones siguientes:
 - a) Las intervenciones en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha del Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del elemento y con su morfología.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde hayan de aplicarse.
 - c) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los tramos de fachada señalados en las fichas del Catálogo, en su caso. La distribución y proporciones de los nuevos huecos que figure dibujada es orientativa, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad. En caso de ejecutarse, los huecos nuevos se ajustarán a alguno de los modelos existentes en elementos protegidos del municipio, debiendo estar la composición de los mismos de acuerdo al estilo de la fachada.
 - d) La modificación de huecos se permitirá en aquellos señalados en las fichas del Catálogo. Cuando un hueco figura en la ficha correspondiente del Catálogo como elemento de distorsión, será obligatorio su modificación y en cualquier caso, tendrá que ser modificado cuando se realicen en el elemento obras de restauración, reforma, reestructuración y /o remonta.
 - e) Las dimensiones y el tratamiento de los huecos resultantes de las modificaciones permitidas se ajustarán a los modelos protegidos y al estilo de la fachada. En los edificios con grado de protección Integral nivel 2 deberán cerrarse con carpintería de madera moldurada según la tradición.



- f) Las cubiertas catalogadas mantendrán sus características, y los acoples -en su caso- con las nuevas cubiertas se harán según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.

- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 26. Alcance de las intervenciones de remodelación

1. Se considera una intervención de remodelación la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura, y modificaciones de los parámetros urbanísticos de altura, ocupación y volumen construido. La remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos ambientales que garanticen su correcta integración en el espacio urbano. Dentro de este tipo de obras, se incluyen las de remonta y las de reestructuración.

2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en las fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligado mantener en este caso la fachada o fachadas que esté presente a la calle o espacio público.

3. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados como de protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados con grado de protección Ambiental y NIVEL 2.

4. En las intervenciones de reestructuración se seguirán los siguientes criterios:

Las obras de los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas, etc., del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del elemento y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- b) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad.
 - c) Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.
 - d) En las fachadas deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenanza de cada edificación.
5. Las obras de reestructuración se ajustarán, además, a las siguientes precisiones:
- a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del elemento que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
 - b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según el nivel de protección y reflejadas en las fichas de catalogación correspondientes, tratando con el máximo respeto al elemento y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, siendo obligatoria la conservación de los elementos de interés que dan carácter al elemento y la recuperación de los que se encontraran y que anteriormente no estuvieran visibles, procurando devolverles su antigua función y estado.
 - c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes.
 - d) No se podrá modificar la distribución de huecos en la fachada ni las soluciones de cubiertas catalogadas, así como los materiales de ambas, con las excepciones señaladas en las fichas del Catálogo y en estas Normas.
 - e) La apertura de nuevos patios se realizara preferentemente en prolongación de las zonas señaladas para el mantenimiento del patio interior.
 - f) Deberá respetarse el fondo máximo edificable que el planeamiento determine en cada caso.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, salvo que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 27. Alcance de las obras de remonta

1. Las obras de remonta, en caso de admitirse, comprenden la construcción de nuevas plantas sobre la edificación catalogada.
2. La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.
3. La altura libre máxima de toda nueva planta, medida -en fachada- de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50m.), siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación y normativas del PGO, o ficha correspondiente del Catálogo.
4. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del elemento que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
5. La disposición de huecos de la remonta será conforme a los modelos protegidos existentes en el municipio, según sea la tipología de fachada catalogada, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales.

Artículo 28. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de las dotaciones e instalaciones

1. El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los elementos catalogados.
2. El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en las Ordenanzas Municipales y en la normativa sectorial correspondiente se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los elementos catalogados.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

Artículo 29. Obras menores de mantenimiento de elementos catalogados

1. En los elementos catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del artículo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente, las obras a realizar.
2. Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad o conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al grado y nivel de protección del elemento y a las condiciones específicas contenidas en la ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 30. Ejecución de las obras e instalaciones

Será de aplicación, en todo lo que no se oponga a los objetivos de protección del Plan General de Ordenación de Garafía y en las Ordenanzas Municipales correspondientes, en especial lo referido a las prescripciones observables en la ejecución de las obras, responsabilidad de los técnicos, renuncia y nueva designación de técnicos, cambio de empresa constructora, modificaciones del proyecto, documentación presente en las obras e inspección, abandono o paralización de las obras, conclusión de las obras, licencia de ocupación, devolución de depósitos y cancelación de aavales, vallado de solares, vallado de obras y construcciones provisionales en solares.

Artículo 31. Régimen de Protección derivado de la Catalogación de Bienes

1. La Catalogación de un bien implica que éste queda sometido a las intervenciones y a los grados de protección permitidos en cada una de las fichas del catálogo, predicable de los inmuebles, espacios o conjuntos u análogos, y a sus entornos propios.
2. La catalogación de un bien implica la prohibición de ejecutar sobre éste toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, tales como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.
3. Los elementos existentes sobre bienes catalogados a que hace referencia el número anterior deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos**, o desde la definitiva aprobación del PGO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.
4. La catalogación de un bien implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente PGO para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o

bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

5. En las disposiciones municipales procedentes según la legislación vigente se contemplarán las ayudas y beneficios para los edificios catalogados.
6. En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato público, determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación, de conformidad con el Grado y Nivel de catalogación que le corresponda.
7. En los edificios catalogados, la declaración del estado de ruina no eximirá del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan a su Grado y Nivel de protección, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 155 del Texto Refundido de la LOTC y ENC, y del Art. 58 de la Ley 4/1999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.
8. Será potestad de la Administración Municipal, de conformidad con en el artículo 13 de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, la creación del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico para garantizar plenamente la conservación de los elementos de interés por sus intervenciones, independientemente de lo que estén sujetos estos bienes y sus intervenciones a las competencias del Cabildo al respecto.
9. La inclusión de un edificio o elemento histórico, arquitectónico o etnográfico en un Catálogo, carta o inventario, supone la inclusión en el mismo de su parcela o, en su caso, entorno inmediato, entendiéndose como tal las áreas no edificadas, públicas o privadas, que constituyen su marco territorial o urbano, así como los ámbitos que puedan incidir en su visualización. Salvo disposición distinta, suficientemente justificada, por parte de los Catálogos, el entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia, desde los que puede verse el edificio. En este entorno no se admitirán actuaciones que supongan la alteración ambiental, ni elementos discordantes, ni aquellos que puedan afectar a la percepción visual del elemento patrimonial.

CAPÍTULO IV. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 32. Contenido del patrimonio etnográfico

Integran el patrimonio etnográfico del municipio de Garafía los elementos arquitectónicos

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

singulares, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular vinculada a la producción económica, tales como portadas, caminos (se incluyen los senderos que se desarrollan total o parcialmente dentro del término municipal de la Villa de Garafía: Camino GR-130), acueductos, cantoneras, acequias u análogos. Estos bienes tendrán la consideración de **Bienes inmuebles de valor etnográfico** en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos** del Municipio de Garafía.

A estos efectos, y como parte integrante del presente PGO, anexa este Catálogo, estableciéndose para cada elemento contenido en el mismo el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto mediante Fichas, de acuerdo a las definiciones establecidas en el capítulo anterior de esta normativa y 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 TR Lotc-Lenac.

Los citados bienes etnográficos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación de **“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”**, y su regulación se encuentra recogida en los preceptos legales correspondientes de la citada Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en las disposiciones que resulten de aplicación del capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular de Palma, y en los artículos correspondientes de las Normas (de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada) del presente del PGO de la Villa de Garafía.

CAPÍTULO V. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 33. Contenido del patrimonio arqueológico

Integran el patrimonio arqueológico del municipio de Garafía los elementos arqueológicos singulares que, sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado, se encuentren recogidos en la Carta Arqueológica de Garafía realizada por la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias, y que de este modo puedan quedar incluidas en el **Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos** del Municipio de Garafía. Los citados elementos arqueológicos están delimitados en el correspondiente Plano de Ordenación de **“Patrimonio Arqueológico”**.

La regulación concreta sobre la protección del patrimonio arqueológico se encuentra recogida en la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, en el capítulo 1 del Título V de las Normas del Plan Insular de Ordenación de la Palma y en el artículo 41 ‘Condiciones ambientales para la defensa y conservación del patrimonio arqueológico’ de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 34. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), en una misma parcela o en una misma edificación, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente Título, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

CAPÍTULO II. USOS DE ESPARCIMIENTO

Artículo 35. Condiciones del uso de Esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo II

1. La admisibilidad de este uso se limita a suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural (RAR).
2. La admisibilidad de este uso dependerá de la propia naturaleza de la actividad de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las presentes Normas de Ordenación Estructural y las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO sobre régimen del suelo, sobre aspectos medioambientales y sobre las condiciones de la edificación.
3. Entre las edificaciones en las que se desarrollan las actividades específicas que se admiten en Espacios adaptados Tipo II se incluyen las siguientes: locales de reunión (salas de fiesta y bailes), locales de juego (casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos), espectáculos ocasionales (circos, ferias, conciertos al aire libre), edificaciones vinculadas al ocio y recreo en los parques urbanos, etc.
4. Las edificaciones destinadas a uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo II, en las que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

5. Se habrá de justificar la normativa relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y ejercicio de actividades por la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.

6. Los salones recreativos y de juego, y los locales de espectáculos tales como cines y teatros, etc..., de pequeña dimensión, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo independientes de los del resto del edificio.

7. En todo caso, las actividades y edificaciones destinadas a este uso, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos y con la evaluación ambiental que sea de aplicación.

8. Parámetros tipológicos y volumétricos:
 - a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el "*Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del municipio de Garafía*" de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

 - b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
 - 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II 'Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)' del Título Cuarto 'Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias' de las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto

medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- 2) En caso de situarse dentro de una manzana que incluye parcelas con otros usos de equipamientos situados en edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
- 3) En edificios en los que exista otro uso, el uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo II sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente.
- 4) Se admiten sótanos y semisótanos.

9. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo rústico de asentamiento rural:

- a) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones en una Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.) no se admite la implantación de edificaciones con uso de esparcimiento en Espacios Adaptados Tipo II.
- b) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “*Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos del municipio de Garafía*” de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- c) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran:
 - 1) Con carácter general, será de aplicación lo establecido en el Capítulo V ‘Condiciones particulares de la edificación en asentamiento rural (RAR)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ de las presentes Normas.

- 2) Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- 3) Se establece una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 350 m².
- 4) Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de siete metros (7,00 m.) referida a la altura de cara superior del último forjado en cubiertas planas, o de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbre y un máximo de dos plantas.
- 5) Se admiten sótanos y semisótanos.

CAPÍTULO I. USO DE EQUIPAMIENTOS

SECCIÓN 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES CON USOS DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 36. Ámbito de aplicación

4. En esta Sección se establecen las condiciones particulares de la edificación que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades, dentro del espacio urbano edificado y asentamientos rurales, vinculadas a usos de equipamientos.
5. Por su especificidad funcional e importancia dentro del desarrollo del municipio al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las otras tipologías edificatorias incluidas en esta Normas urbanísticas.
6. Las condiciones que se señalan para los usos de equipamiento definidos en el artículo 91 'Categorías del uso de equipamientos' de las normas de ordenación estructural del presente PGO, serán de aplicación en las parcelas y/o edificaciones que el PGO o el planeamiento de desarrollo destine para ello.

7. Serán también de aplicación en los lugares o construcciones que, aún sin tener calificación expresa de sistema general, dotación o equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en el ámbito en que se encuentren.
8. A los efectos de la ordenación pormenorizada, y de acuerdo al Anexo de conceptos del T.R. Lotc-Lenac son dotaciones públicas y equipamientos aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General del territorio, aún siendo necesarios para la vida colectiva y el desarrollo de la persona.

A este respecto, se consideran:

- a) **Dotaciones:** Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos que este PGO no incluyan en la categoría de Sistema General, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

- b) **Equipamientos:** Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Artículo 37. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Docente (DOC)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo urbano y urbanizable:
 - a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos”



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.

- b) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
- 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II 'Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)' del Título Cuarto 'Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias' de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - 2) En las parcelas en las que existan edificaciones contiguas con medianeras vistas, se permitirá el adosamiento.
 - 3) En caso de situarse dentro de una manzana que está formada por parcelas con usos de equipamientos con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
 - 4) En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso docente, se atenderán a los siguientes parámetros:
 - La parcela mínima se establece en mil metros cuadrados (1.000m²).
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

- 5) Se admiten sótanos y semisótanos.
2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR) las obras de nueva edificación, deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:
- a) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
 - b) No se establece ocupación máxima de la parcela.
 - c) Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s.
 - d) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
 - e) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose dos (2) plantas de altura y siete metros (7,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
 - f) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
 - g) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
 - h) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
 - i) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- j) En los edificios existentes para las obras de rehabilitación no serán de aplicación los parámetros tipológicos y volumétricos correspondientes a edificabilidad, longitud mínima del frente de parcela y retranqueos establecidos en este apartado 2. La edificabilidad se corresponderá con el volumen edificado existente en caso de superar ésta la establecida para las obras de nueva edificación.

3. Admisibilidad de usos:

- a) Uso principal: Equipamiento en la categoría Docente.
- b) Usos Compatibles Complementarios: deportivo con una superficie máxima inferior al 50% de la parcela para canchas deportivas.

Artículo 38. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP - Administración Pública)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos en suelo urbano y urbanizable:

- j) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el *“Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos”* del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- k) Las obras de nueva edificación o ampliación deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:
 - 1) Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- 2) En las parcelas en las que existan edificaciones contiguas con medianeras vistas, se permitirá el adosamiento.
- 3) En caso de situarse dentro de una manzana que incluye parcelas con otros usos de equipamientos situados en edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.
- 4) En edificios en los que exista otro uso, el uso de equipamientos en la categoría de sanitario-asistencial sólo podrá instalarse en planta baja, y en planta primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie útil inferior a doscientos metros cuadrados (200m²), que se registrarán por las condiciones del uso de actividades económicas (terciario) en su categoría de oficinas.
- 5) En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP - Administración Pública), se atenderán a los siguientes parámetros:
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbre y un máximo de dos plantas.

- 6) Se admiten sótanos y semisótanos.
2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR) las obras de nueva edificación, deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:
- a) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
 - b) No se establece ocupación máxima de la parcela.
 - c) Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s.
 - d) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
 - e) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose dos (2) plantas de altura y siete metros (7,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) a altura de cumbre en caso de cubierta inclinada.
 - f) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
 - g) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
 - h) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
 - i) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
 - j) En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural en los edificios existentes las obras de rehabilitación no serán de aplicación los parámetros tipológicos y

volumétricos correspondientes a edificabilidad, longitud mínima del frente de parcela y retranqueos establecidos en este apartado 2. La edificabilidad se corresponderá con el volumen edificado existente en caso de superar ésta la establecida para las obras de nueva edificación.

3. Admisibilidad de usos:

- a) **Uso Principal:** El determinado en los planos de Zonificación y Ámbitos de Gestión de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.
- b) **Usos Compatibles Complementarios:** los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso principal de la parcela.

Uso Principal:	CUL / S	SAN / ASI	REL	AP
Usos compatibles complementarios:	EL	EL	No se establece	EL
Usos Compatibles autorizables:	OF, CO, ASI, SAN, AP	DEP, DOC	CUL, EL	OF, HR, ASI, CUL, DEP

EL Espacio Libre en la categoría de Plazas. / OF Terciario: Oficinas. / CO Terciario: Comercio Minorista. / HR Terciario: Hostelería. / AP Otros Servicios Público / DEP Deportivo

- c) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales.
- d) Los usos compatibles complementarios no podrán superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total, y como regla general se entenderá incluido en los usos admitidos la vivienda del guarda o vigilante del equipamiento.
- e) Los usos compatibles autorizables no podrán superar el veinte por ciento (30%) de la edificabilidad total, y como regla general se entenderá incluido en los usos admitidos la vivienda del guarda o vigilante del equipamiento.
- f) No podrá sustituirse ningún uso de equipamiento existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su permanencia no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 39. Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Deportivo (DEP)

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos para el uso de equipamientos deportivos en suelo urbano o urbanizable serán los siguientes:

- a) Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adatarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
- b) En edificios en los que exista otro uso, el uso de equipamientos en la categoría de deportivo sólo podrá instalarse en planta baja con acceso propio e independiente.
- c) Deportivos cerrados:

- 1) Si la parcela con uso deportivo se sitúa contigua a otras parcelas con uso de equipamientos los planos de fachada de la edificación se separarán como mínimo tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificación cerrada (EC), la edificación deberá situarse sobre sus linderos.

- 2) La ocupación se determinará por aplicación de la separación a linderos establecida en el punto anterior.
- 3) Se establece una altura máxima de ocho metros (8,00 m.) medidos desde la rasante oficial y hasta la altura de cornisa, y de doce metros (12,00 m.) a cumbre.
- 4) La edificabilidad se determinará por aplicación a los parámetros de altura y separación a linderos anteriormente establecidos.
- 5) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
- 6) Se permiten los aparcamientos en superficie.

- d) Deportivos abiertos:



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- 1) Los planos de fachada de la edificación se atenderán a la alineación de manzana fijada en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO.

Si la parcela con uso deportivo se sitúa en una manzana con tipología edificatoria EC la edificación deberá situarse adosada a las edificaciones contiguas con paredes medianeras vistas hasta consumir la edificabilidad permitida.

- 2) Los cuerpos edificados no ocuparán más del quince por ciento (15%) de la superficie de parcela neta.
- 3) La edificabilidad no será superior a $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 4) La altura de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas por ninguna de sus fachadas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) hasta la altura de cornisa o cara inferior del último forjado en caso de cubierta plana, y diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m.) hasta la altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada, midiéndose en ambos casos desde la rasante natural del terreno.
- 5) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
- 6) Se permiten los aparcamientos en superficie.

2. En la categoría de suelo rústico de asentamiento rural (RAR), deberán ajustarse a los siguientes parámetros tipológicos y volumétricos que a continuación se enumeran:

- a) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos deportivos en parcelas que no estén calificadas como tales.

- b) Deportivo cerrado.

- 1) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
- 2) Para los cuerpos edificados se establece ocupación máxima de la parcela del 60% y una edificabilidad máxima de $0,60 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- 3) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
 - 4) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose en ocho metros (8,00 m.) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana y doce metros (12,00 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.
 - 5) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
 - 6) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
 - 7) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
 - 8) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
 - 9) Se permiten los aparcamientos en superficie.
- c) Deportivo abierto.
- 1) No se determina superficie de parcela mínima para este uso.
 - 2) Para los cuerpos edificados se establece ocupación máxima de la parcela del 10% y una edificabilidad máxima de 0,20 m²c/m²s.
 - 3) La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
 - 4) La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, estableciéndose en siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.) a cara

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

superior de forjado en caso de cubierta plana y diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m.) a altura de cumbrera en caso de cubierta inclinada.

- 5) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
- 6) Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.
- 7) Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán de cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante.
- 8) Se permiten los garajes y almacenes en planta sótano.
- 9) Se permiten los aparcamientos en superficie.

3. Admisibilidad de usos:

a) Uso Principal: Equipamientos deportivo.

- 1) En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales.
- 2) Podrá desarrollarse en las tipologías de deportivo cerrado o abierto.
- 3) La parcela situada en el suelo urbano de Santo Domingo, con uso actual deportivo abierto "Campo de Fútbol", deberá mantener esta tipología.
- 4) Las parcelas situadas en sectores de uso turístico se desarrollarán preferentemente en tipología de deportivo abierto, y según las indicaciones que consten en la respectiva ficha.
- 5) Se permite la construcción de garajes en planta sótano y aparcamiento en superficie.
- 6) Se permiten instalaciones de servicios en el subsuelo y en los espacios en los que se admita el uso principal según la normativa sectorial aplicable.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- b) Usos compatibles complementarios: Equipamientos en la categoría de parques, espacios libres y zonas recreativas.

SECCIÓN 2. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES, ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS RECREATIVAS

Artículo 40. Condiciones generales del uso de Equipamientos en la categoría, parques, Espacios Libres y áreas recreativas (EL)

A los efectos de su emplazamiento en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), se deberán garantizar las siguientes condiciones:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- c) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- d) Se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria.
- e) Sólo se destinarán emplazamientos que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
- f) Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.
- g) Se elegirá el mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde al medio, debiéndose buscar su integración en el paisaje.

Artículo 41. Condiciones particulares del uso de Equipamientos en la categoría, parques, espacios libres y áreas recreativas (EL)

A los efectos de su emplazamiento en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural (RAR), se deberán garantizar las siguientes condiciones:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

1. Se permitirá la colocación de instalaciones fácilmente desmontables (quioscos, aseos), con una superficie máxima de 25 m², y sin rebasar la altura media del arbolado cercano, y en cualquier caso, una planta y tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.), mobiliario urbano y juegos infantiles.
2. Se permitirá la construcción de garajes y aparcamientos públicos en plantas sótanos. Con el fin de posibilitar una adecuada accesibilidad al aparcamiento subterráneo situado en el subsuelo de las plazas, podrán situarse en la superficie de ésta los elementos de acceso peatonal al aparcamiento que resulten necesarios de acuerdo al proyecto de ejecución que se apruebe, sin que ello suponga cambio de uso de la superficie que ocupen ya que se determinan como instalaciones necesarias para el uso de aparcamiento subterráneo.
3. En los proyectos de parques, espacios libres y áreas recreativas, se habrá de justificar especialmente el cumplimiento de la normativa en vigor sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la sectorial relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y estancia de la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.
4. Los proyectos que desarrollen las zonas verdes y áreas libres de uso público definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, edificaciones auxiliares (quioscos, aseos) y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada. Se adoptarán los siguientes criterios:
5. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y áreas de estancia de acuerdo a las siguientes condiciones.
 - a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito, de aquellos otros destinados a la plantación.
 - b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima del lugar evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
 - c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como quioscos, servicios sanitarios, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc. En las áreas correspondientes a plazas y parques y espacios libres públicos, se admitirá el uso deportivo con instalaciones descubiertas incluidas las edificaciones auxiliares. En todos los casos la superficie máxima construida de estas edificaciones auxiliares nunca podrá ser superior a 25m².
 - e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. Las pequeñas edificaciones auxiliares de estas infraestructuras serán de ejecución preferentemente enterrada.
 - f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
 - g) Se podrán introducir estructuras de sombra y pérgolas para la colocación de paneles captadores de energía solar para la producción de electricidad, así como la utilización de las cubiertas de los elementos edificados, siempre con criterios de integración arquitectónica y paisajística, estructurado dentro del proyecto global del espacio libre.
6. No se permite ningún otro uso que sustituya al uso de espacio libre como compatible, salvo que se trate de usos de equipamientos en la categoría de otros servicios públicos y se tramite la oportuna modificación cumpliendo con los requisitos establecidos en el apartado 5 del artículo 46 del TR Lotc-Lenac.

CAPÍTULO III. USO DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 42. Condiciones generales del uso de infraestructuras

7. 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 Urbanística, en las Normas de aplicación directa (NAD) del Plan Insular de Ordenación y en el planeamiento territorial, que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular o del uso o actividad de que se trate.
8. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida

coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio, y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

9. Condiciones generales del uso de infraestructuras en suelo urbano y urbanizable:
- a) Las infraestructuras previstas en este PGO, en el PIOLP o planeamiento territorial especial, estarán contempladas dentro de las clases de suelo urbano y suelo urbanizable, realizando el PGO la reserva de suelo que corresponde para la implantación o mantenimiento de las existentes, habiendo categorizado el suelo a tal efecto, así como las zonas de servidumbre y protección de las mismas. A cada tipo de infraestructura se le asignará el uso principal que corresponda y los parámetros para su implantación y/o mantenimiento.
 - b) En los proyectos de infraestructuras se deberá atender a lo establecido en los artículos 81.1, 82, 102, 111 y 138 de las Normas del Plan Insular de Ordenación, sobre integración ambiental de los planes y proyectos.
 - c) La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
 - d) Las condiciones de admisibilidad del uso de Infraestructuras en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como, para cada uno de los usos pormenorizados y específicos.
 - e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

- f) La admisión de un uso pormenorizado de infraestructura en otro pormenorizado del mismo uso no será viable, salvo que en algún caso particular sea admitido por las legislaciones sectoriales aplicables.

Artículo 43. Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria

2. Condiciones del uso de infraestructura viaria en suelo urbano y urbanizable:

- a) El plano de fachada de la edificación en los tramos urbanos o travesías de carreteras se situará sobre la línea de edificación indicada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, aunque no coincida con la determinada en las “condiciones de posición de la edificación” de la tipología edificatoria que le sea de aplicación.
- b) En suelo urbanizable se respetará estrictamente la línea de edificación fijada por la legislación relativa a “Carreteras”, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas del Plan Insular de Ordenación.
- c) Con respecto a la afección al paisaje, el uso de infraestructura viaria cumplirá con lo recogido en el apartado 3.g) del artículo 37 ‘Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales’ de las Normas de Ordenación estructural.
- d) Las alineaciones delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada indican la magnitud y disposición del suelo reservado para la Red Viaria. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones 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 todo caso, precisarán proyecto de urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un proyecto de obras.
- e) Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en el PGO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del PGO y resolver el enlace de la red básica con el resto.
- f) Las modificaciones de la Red Viaria Urbana que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del PGO.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- g) En los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano del presente PGO, se establece la amplitud y disposición de las vías, así como los esquemas de las infraestructuras urbanas previstas en el subsuelo de las mismas.
- h) En suelo urbano, en las plantaciones sobre aceras deben preverse alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su máximo desarrollo.
- i) Los planes y proyectos que desarrollen el sistema viario de La Palma atenderán a las condiciones ambientales y paisajísticas definidas, con carácter general, en las Normas del PIOLP para todos los sistemas de infraestructuras.

Se consideran de aplicación directa a todas las actuaciones en carreteras:

- 3) Minimizar el movimiento de tierras y la ocupación de suelos como zonas de préstamo, procurando el mayor equilibrio entre taludes y terraplenes.
 - 4) En las zonas afectadas por el movimiento de tierras, taludes y terraplenes, se potenciará la revegetación con especies autóctonas las nuevas superficies expuestas, como medida de integración ambiental, paisajística y preventiva de la ocupación con especies exóticas.
 - 5) Se aplicarán medidas de integración paisajística de los elementos de protección o seguridad vial, tales como vallado, pasos elevados o inferiores.
 - 6) En obras de mejora de vías existentes y en las nuevas se garantizará el paso de fauna a lo largo del recorrido.
 - 7) Las obras que supongan movimientos de tierras o excavaciones tomarán las medidas oportunas a fin de garantizar la seguridad y estabilidad del suelo, tanto en el período de construcción como en su puesta en uso, especialmente en grandes taludes, excavaciones en roca y túneles.
- j) En las infraestructuras viarias preexistentes se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos y actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento del encintado de aceras, con la finalidad de mejorar la accesibilidad.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

Artículo 44. Condiciones del uso de Infraestructura energética

2. Condiciones del uso de infraestructura energética en suelo urbano y urbanizable:

- a) Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.
- b) En general, para los elementos lineales de las redes de energía eléctrica, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo como estaciones transformadoras y similares, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.
- c) En suelo urbano y suelo urbanizable las redes han de transcurrir por el subsuelo.
- d) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras energéticas en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.
- e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- f) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
- g) La admisión de este uso de infraestructura energética estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.
- h) Medidas de ahorro de energía y de autoabastecimiento:



- 1) Se podrán implantar instalaciones solares para el autoabastecimiento en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones, que se encuentren en situación de consolidación, o en los mismos de nueva construcción.

- 2) En aplicación del artículo 126.2 de las normas del PIOLP, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones para la implantación de las instalaciones de autoconsumo particular o colectivo:
 - a. La implantación de placas solares ACS en todos los edificios de nueva construcción.

 - b. Placas ACS y fotovoltaicas en los edificios públicos de nueva construcción, de reforma o de rehabilitación.

Y en particular:

- a. La contribución solar mínima de los sistemas de energía fotovoltaica implantados en edificios y construcciones se calculará de acuerdo al procedimiento establecido en el CTE- Sección HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Las coberturas solares obtenidas a través de dicha metodología tienen el carácter de mínimos, pudiendo ser ampliadas voluntariamente por los usuarios.

- b. Para la justificación, que se debe incluir en el proyecto correspondiente al sistema implantado, indicando las medidas o elementos alternativos que produzcan un ahorro energético equivalente a la producción que se obtendría con la instalación solar mediante mejoras en instalaciones, se han de tener en cuenta las siguientes consideraciones:
 - i. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas de agua caliente sanitaria deben conllevar ahorros energéticos térmicos o reducción de emisiones de dióxido de carbono realizando mejoras en el aislamiento térmico o el rendimiento energético de los equipos.

- ii. Las medidas a desarrollar relativas a los sistemas fotovoltaicos deben conllevar ahorros eléctricos debidos a mejoras en las instalaciones consumidoras de energía eléctrica tales como dispositivos de iluminación, regulación de motores, etc. mediante equipos más eficientes.

Artículo 45. Condiciones del uso de Infraestructura de telecomunicaciones

2. Condiciones del uso de infraestructura de telecomunicaciones en suelo urbano y urbanizable:

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 42 'Condiciones generales del uso de infraestructuras' de las presentes normas, en cuanto a las infraestructuras de Telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las Normas del PIOLP.
- b) Las antenas base de telefonía móvil en los núcleos urbanos se regulan según su normativa sectorial.
- c) En general, para los elementos lineales de las redes de telecomunicaciones, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.
- d) En suelo urbano y suelo urbanizable las redes han de transcurrir por el subsuelo.
- e) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras de telecomunicaciones en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.
- f) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- g) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

- h) La admisión de este uso de infraestructura de telecomunicaciones estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.

Artículo 46. Condiciones del uso de Infraestructura hidrológica

2. Condiciones del uso de infraestructura hidráulica en suelo urbano, urbanizable y asentamiento rural:

- a) En general, para los elementos lineales de las redes de evacuación de aguas residuales, y redes de agua potable y riego, así como para sus instalaciones puntuales de apoyo como depósitos reguladores, estaciones depuradoras y similares, sólo existe previsión para los ámbitos de suelo urbano consolidado y los sectores urbanizables.
- b) En relación a las infraestructuras hidrológicas el PIOLP establece en su artículo 138.6 en relación al mantenimiento de dichas infraestructuras las siguientes condiciones:
 - 4) En las infraestructuras hidrológicas existentes o previstas en el momento de la aprobación del Plan Insular son autorizables las obras de mantenimiento, reparación, sustitución y mejoras necesarias, con independencia de la clase y categoría de suelo en que se ubiquen.
 - 5) Las anteriores determinaciones incluyen todas las infraestructuras hidrológicas existentes y legales, con independencia de su previsión en el Plan Hidrológico.
- c) Las redes han de transcurrir por el subsuelo.
- d) Las condiciones de admisibilidad del uso de infraestructuras hidrológicas en cuanto a disposición, intensidad y relación vendrán determinadas por las especificaciones de la zona de edificación al que esté adscrito, de acuerdo a la ordenación pormenorizada.
- e) Toda infraestructura cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas, en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

- f) Las servidumbres de cada instalación se ajustarán, con carácter general, a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
- g) La admisión de este uso de infraestructura hidráulica estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las Infraestructuras de servicios de ámbito comarcal o insular.
- h) Se prohíben los pozos negros sin tratamiento previo como método de evacuación de aguas residuales, utilizándose, en tanto no se ejecute la red de alcantarillado municipal, depuradoras o fosas sépticas individuales o colectivas, de conformidad con el artículo 62 del TR Lotc-Lenac.
- i) En concordancia con los artículos 137.4 y 137.5 de las Normas del PIOLP, los nuevos desarrollos urbanísticos han de garantizar la efectiva capacidad para el tratamiento de las aguas residuales.

En los nuevos desarrollos urbanísticos:

- 1) Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales serán separativas. Las redes pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente, evitando recoger grandes áreas en una sola salida. En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.
 - 2) Se establecerán sistemas de almacenamiento y reutilización para las aguas pluviales.
- j) Todas las edificaciones del suelo urbano o suelo urbanizable, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- k) De acuerdo con el artículo 12.2 del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, los vertidos de aguas residuales domésticas que se produzcan por el sistema de fosas sépticas filtrantes en zonas donde exista red de alcantarillado municipal, y siempre que no excedan de 250 metros cúbicos anuales, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia que permita la construcción del inmueble de donde emanen. En los restantes supuestos compete el otorgamiento de la autorización al Consejo Insular de Aguas.

La solicitud que se curse ante la Administración municipal, a los efectos anteriormente indicados, habrá de contener, como mínimo, los requisitos exigidos por el apartado 1 del mismo artículo.

- l) Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.

- m) Medidas para el aprovechamiento de aguas depuradas.

En concordancia con el artículo 137.6 de las Normas del PIOLP, las medidas a tener en cuenta serán:

- 1) Aprovechamiento del agua de lluvia. Todas las construcciones y edificaciones de nueva planta que cuenten con zonas verdes o comunes estanciales y de ocio, deberán almacenar, a través de un depósito, las aguas pluviales recogidas en las cubiertas. En particular, se recogerán las aguas pluviales de tejados y terrazas del propio edificio y otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

Los usos aplicables del agua de lluvia recogida serán: riego de parques y jardines, limpieza de interiores y exteriores, cisternas de inodoros y cualquier otro uso adecuado a sus características.

- 2) Reutilizadores del agua sobrante de piscinas. En aquellas piscinas existentes en las construcciones y edificaciones, así como en las de nueva planta, cuya superficie de lámina de agua sea superior a los treinta metros cuadrados (30 m²), se deberá recoger el agua sobrante de la misma mediante una instalación

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

que garantice su almacenamiento y posterior uso en las mejores condiciones higiénico-sanitarias sin tratamiento químico.

Los usos aplicables del agua sobrante de piscinas, previamente filtrada, serán cualesquiera, exceptuando el consumo humano. Preferentemente se utilizará para llenar las cisternas de inodoros, en cuyo supuesto no será necesario que sea declarada.

- 3) Medidas de ahorro de agua en los procesos de limpieza. En las instalaciones y procesos industriales de lavado, como lavanderías y lavacoche entre otros, deberán establecerse sistemas de reutilización del agua. Únicamente se puede omitir esta obligación cuando un informe técnico justifique la imposibilidad de esta reutilización.

El lavado de vehículos en las instalaciones y locales adecuados para ello deberá realizarse mediante sistemas de alta presión temporizados que aseguren consumos de agua inferiores a 70 litros por vehículo o bien mediante sistemas autónomos de lavado móvil de vehículos que produzcan un reducido consumo de agua.

Artículo 47. Condiciones del uso de Infraestructura de gestión de residuos

3. Condiciones del uso de infraestructura de gestión de residuos en suelo urbano y urbanizable:

- a) En cumplimiento de la Directriz 42.3, el PGO establece que el planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios.
- b) Para la recogida de residuos urbanos, las nuevas urbanizaciones y edificaciones deberán prever espacios comunes para albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida domiciliaria y los requeridos para la recogida selectiva, a cuyo efecto deberán implantar sistemas de recogida selectiva en fracciones que deberán estar fuera de la vía pública y ubicarse en espacios en la edificación.
- c) En los suelos ya consolidados, se establece el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del presente PGO para el cumplimiento de las medidas establecidas en el apartado precedente.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- d) La eficacia de las licencias municipales de demolición o de nueva obra estará supeditada a la formalización por el promotor de garantías para el adecuado tratamiento de los residuos que esas obras generen.

- e) De conformidad con lo dispuesto en el Anexo II de las Normas del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma, se admiten plantas de compostaje y biostabilización y plantas de biometanización en el Área Especializada 15 Agroganadera - San Antonio del Monte, clasificado el suelo por este PGO como suelo urbanizable sectorizado industrial (Sectores ZSI-50.1 y ZSI-50.2) coincidente con la zona D3.2 PORN.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN 1. PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO

Artículo 48. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría I

- 2. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría I, en suelo urbano y urbanizable:
 - a) Actividades productivas vinculadas al uso primario (categoría I.a)).
 - 1) En suelo urbano está prohibido la introducción de este uso.

 - 2) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades vinculadas al uso primario (categoría I.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.

 - 3) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

 - b) Actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)).

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se consideran actividades artesanales y oficios artísticos (categoría I.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que estando en dicha situación conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
 - 2) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
 - 3) En suelo urbano no consolidado, este uso está expresamente prohibido.
 - 4) Las tipologías de suelo urbano donde es posible la introducción de este uso se corresponden con edificación abierta (EA), edificación abierta en bloque (EAB), edificación cerrada (EC) y ciudad jardín (CJ). Para su implantación serán de aplicación las condiciones específicas establecidas en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas, y de acuerdo con las tipologías edificatorias de las manzanas donde se ubiquen.
 - 5) Se permitirá como uso compatible complementario si el uso principal es residencial, situándose en planta baja o sótano, o en cualquier planta si el uso de la manzana y/o tipología edificatoria lo permite. Su introducción se realizará mediante la tramitación de un expediente sometido a la normativa de actividades clasificadas.
- c) Condiciones generales para la implantación de las categorías I.a) y I.b):
- 1) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes, o que se eviten estas molestias mediante medidas correctoras eficaces.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- 2) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo, ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
- 3) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador específico de aguas residuales.
- 4) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.
- 5) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- 6) Que la insonorización de los locales sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

d) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.a):

En suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso industrial (ZSI) serán de aplicación las siguientes condiciones:

- 1) Cuando las actividades requieran el uso de máquinas o aparatos movidos mediante motores, su potencia individual no ha de superar los 1,5 kw.
- 2) Nivel máximo ruido: 35 dB.

e) Condiciones particulares para la implantación de la Categoría I.b):

- 1) La potencia de los motores empleados será inferior a 5 kw cada uno y limitado a que no se empleen más de ocho trabajadores.
- 2) Nivel máximo ruido: 45 dB (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones).

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

Artículo 49. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría II, en suelo urbano y urbanizable:

f) Industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)).

- 1) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera industria ligera o talleres mecánicos (categoría II.a)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
- 2) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.
- 3) En suelo urbano, este uso está expresamente prohibido.

g) Almacenaje minorista (categoría II.b)) vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas de la finca:

- 4) A los efectos de las determinaciones de este apartado sólo se considera Almacenaje minorista (categoría II.b)) existentes en situación legal de consolidación, aquellas que se encuentren conforme a lo dispuesto en artículo 44-bis.1.a) del TRLOTENC. Dichas actividades, se atenderán a las condiciones establecidas en el artículo 129 'Condiciones para las instalaciones/construcciones existentes en situación legal de fuera de ordenación/consolidación vinculadas al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento' de las normas de ordenación estructural del presente PGO.
- 5) Se admite la introducción de este uso en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados de uso industrial (ZSI), de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

- 6) Las tipologías de suelo urbano donde es posible la introducción de este uso se corresponden con edificación abierta (EA), edificación abierta en bloque (EAB) y edificación cerrada (EC). Para su implantación serán de aplicación las condiciones específicas establecidas en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas, y de acuerdo con las tipologías edificatorias de las manzanas donde se ubiquen.
 - 7) Este uso está prohibido en suelo urbano no consolidado (SUNC).
 - 8) Se permitirá como uso compatible complementario si el uso principal es residencial, situándose en planta baja o sótano, o en cualquier planta si el uso de la manzana y/o tipología edificatoria lo permite. Su introducción se realizará mediante la tramitación de un expediente sometido a la normativa de actividades clasificadas.
- h) Condiciones generales de las categorías II.a) y II.b).
- 1) Nivel máximo ruido: 55 Db (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)
 - 2) Los proyectos para la nueva implantación de edificaciones destinadas a estas categorías del uso productivo, logístico y de almacenamiento, así como los de regularización de las existentes, vendrán acompañados de un estudio suscrito por técnico competente mediante el cual se garantice que no se producen mermas en la funcionalidad de las vías públicas desde las que se accede y en especial que no se producen situaciones de peligrosidad.
 - 3) Se prohíbe la utilización de la vía pública como espacio de estacionamiento de vehículos vinculados a las actividades productivas, logísticas y de almacenamiento, debiendo resolverse las necesidades propias de dichas actividades en el interior de las instalaciones. Las parcelas con categoría II reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100m²).

Artículo 50. Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría III

1. Condiciones de los usos productivos, logísticos y de almacenamiento, para la Categoría III, en suelo urbano y urbanizable:

a) Actividades industriales, agroindustriales y agroganaderas (Categoría III.a)).

- Las clases/categorías de suelo en las que se admite la introducción de este uso, de acuerdo a las condiciones recogidas en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO, se corresponden con:
 - Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial, coincidente con Zona D3.2 'Área Especializada de Actividad Económica' (Área Especializada 15 - Agroindustrial de San Antonio del Monte (ZSI 50.1 y ZSI 50.2 San Antonio del Monte).
 - Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial de Silba (ZSI 50.3) coincidente con la zona Bb4.1 PORN del PIOLP en Santo Domingo.
- Se prohíbe la introducción de este uso en suelo urbano.
- La tipología edificatoria para la introducción de este uso se corresponde con Edificación Industrial (IN), definida en el Capítulo VI 'Condiciones particulares de la edificación industrial (IN)' del Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas.
- Nivel máximo ruido: 70 dB (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)

b) Actividades de logística, de almacenaje y de comercio mayorista (Categoría III.b)).

- La categoría en la que se admite la introducción de este uso, se corresponde con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial de Silba (ZSI 50.3) en Santo Domingo, de acuerdo a las condiciones recogidas en la ficha

correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente PGO.

- Se prohíbe la introducción de este uso en suelo urbano.
- La tipología edificatoria para la introducción de este uso se corresponde con Edificación Industrial (IN), definida en el Capítulo VI 'Condiciones particulares de la edificación industrial (IN)' del Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: Tipologías edificatorias' de las presentes Normas.
- Nivel máximo ruido: 70 Db (la insonorización de los locales será tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro, cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones)

c) Condiciones generales de las categorías III.a) y III.b).

- Se dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Se deberá hacer una reserva en el interior de la parcela con la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, siendo ésta de trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.
- Cuando se trate de la implantación de actividades industriales susceptibles de ser clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se ajustarán a las determinaciones de la legislación vigente en materia de Actividades Clasificadas.

Artículo 51. Usos complementarios al uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento

1. En suelo urbano o urbanizable, dentro de los usos de actividades económicas, todo uso productivo, logístico y de almacenamiento admite como uso compatible complementario el uso terciario en las categorías de comercio minorista y oficinas.

2. Será compatible con el uso productivo logístico y de almacenamiento en categorías II y III el uso de infraestructuras energéticas mediante instalaciones solares de potencia inferior a 1,5MW.

Se podrán implantar instalaciones solares en cubiertas y otros paramentos de las edificaciones existentes o de nueva construcción, cuando se prevea cubrir parte de las necesidades de abastecimiento de agua caliente propias de la actividad que se desarrolle o bien como instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica autorizables según la legislación vigente.

SECCIÓN 2. USOS TERCARIOS

Artículo 52. Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)

4. Condiciones del uso Comercio Minorista en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable ordenado deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

- a) Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC

se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso comercio minorista, se atenderán a los siguientes parámetros:

- Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.

- Se admiten sótanos y semisótanos.

b) Si se ubica dentro de una manzana que está formada por parcelas con usos de equipamientos con edificaciones preexistentes, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos de las edificaciones con las que linda, adosándose a las medianeras vistas si las hubiera.

c) La modalidad puesto de venta no será nunca un uso principal en una parcela, pudiéndose regular como uso compatible complementario de los espacios públicos y de la red viaria. El PGO o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios.



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- d) En los casos en los que el uso comercio minorista sea un uso compatible complementario respecto de otro principal, se deberá situar en planta baja y prever acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre.
- e) La modalidad de local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose como plantas complementarias la de semisótano y sótano, siempre y cuando su uso sea exclusivo para almacenamiento, quedando expresamente excluida la actividad de venta en estas plantas. Podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
- f) Los recorridos públicos en los establecimientos comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- g) Todo establecimiento con uso comercio minorista deberá contar como mínimo con un aseo, en proporción de uno por cada cien metros cuadrados (100m²) o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien metros cuadrados (100m²), se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

- h) En la modalidad de mercadillos se habrá de prever al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie de venta.
- i) Los centros de abastecimientos dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de tres metros (3,00 m) y con una superficie de dimensión mínima siete metros (7,00 m.) de longitud y cuatro metros (4,00 m.) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Los establecimientos 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 destinado a estas mercancías, y no menor de tres metros cuadrados (3,00m²), que deberá cumplir con las normativas sectoriales de aplicación en materia de salud e higiene.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

j) Admisibilidad de usos:

- Uso Principal: Uso de actividades económicas, terciario en la categoría de comercio minorista.
- Usos compatibles complementarios o Compatibles Autorizables: los determinados en el siguiente cuadro según sea el uso principal de la parcela en la que se ubica, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial.

Uso principal	CO
Usos compatibles complementarios:	HR
Usos Compatibles autorizables:	EL, OF

EL Equipamientos, en la categoría Espacio Libre (Plazas) / OF Terciario: Oficinas / CO Terciario: Comercio Minorista / HR Terciario: Hostelería

Artículo 53. Condiciones del uso de hostelería (HR)

1. Condiciones del uso de hostelería en Suelo Urbano y Urbanizable:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

a) Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’

anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso de hostelería, se atenderán a los siguientes parámetros:
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
 - Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
 - Se admiten sótanos y semisótanos.
- b) Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, con garantía de conexión a la red de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

La superficie máxima construida para los Kioscos será de cuarenta metros cuadrados (40m²) que incluirán, además, los servicios e instalaciones complementarias al uso.

La superficie máxima de suelo destinada a terrazas será de cien metros cuadrados (100 m²). Las terrazas podrán ser techadas o al aire libre, pero no podrán estar



Ayuntamiento de la Villa de Garafía

cerradas por los laterales, a excepción de elementos de protección o aislamiento.

- c) Cuando el uso hostelería sea un uso compatible complementario respecto de otro principal residencial, se deberá situar en planta baja y prever acceso independiente y directo desde la vía pública o espacio libre.
- d) El uso hostelería puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose las plantas de semisótano y sótano para aparcamientos y/o almacenes vinculados. Podrá desarrollarse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
- e) Los recorridos públicos en los establecimientos del uso de hostelería tendrán un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- f) Todo establecimiento con uso de hostelería deberá contar como mínimo con un aseo, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación vigente.
- g) Admisibilidad de usos:
 - Uso principal: uso de actividades económicas, terciarios, en la categoría de Hostelería (Kioscos y terrazas, Bares y cafeterías y restaurantes).
 - Uso compatible complementario: uso de actividades económicas, terciarios, en las categorías de comercio minorista.
 - Usos compatibles autorizables con limitaciones: uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento, en las categoría I.a) (actividades artesanales y oficios artísticos) y categoría II.a) (almacenaje minorista) en concordancia con los parámetros urbanísticos de la parcela en la que se ubiquen y de acuerdo a las condiciones específicas de este uso recogidas en la Sección 1º 'Usos productivos, logísticos y de almacenamiento' del Capítulo V 'Actividades Económicas' del Título Tercero 'Condiciones generales de los usos' de las presentes Normas.

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

C/ Díaz Suárez, 1, Villa de Garafía. 38787 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 400 029. Fax: 922 40 00 00

1. Condiciones del uso de oficinas en Suelo Urbano y Urbanizable:

Las obras de nueva edificación o ampliación en suelo urbano o urbanizable ordenado deberán cumplir con los parámetros que a continuación se enumeran en función de la situación de la parcela:

a) Parámetros tipológicos y volumétricos:

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGO, y no podrán superar los límites establecidos en los parámetros tipológicos y volumétricos que se definen para las obras de nueva edificación. Si la edificación estuviera protegida e incluida en el “*Catálogo de Protección y Ámbitos Arqueológicos*” del municipio de Garafía de este PGO las obras permitidas serán las que expresamente se determinen en la ficha correspondiente.
- Con carácter general, si se ubica dentro de una manzana con una tipología edificatoria determinada en el Capítulo II ‘Condiciones particulares de la edificación abierta (EA) y edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB)’ del Título Cuarto ‘Condiciones de la Edificación: Tipologías Edificatorias’ anterior de estas Normas, las condiciones particulares de la edificación se ajustarán a los parámetros tipológicos y volumétricos definidos en la citada tipología edificatoria. Si se ubicaran en manzanas con tipología edificatoria EC se podrán producir retranqueos respecto a la alineación oficial siempre que no se dejen al descubierto medianeras vistas, pudiendo los planos de fachada de la edificación separarse tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.
- En caso de manzanas calificadas de modo exclusivo con uso de oficinas, se atenderán a los siguientes parámetros:
 - Los Planos de fachada de la edificación se separarán tres metros (3,00 m.) respecto a los linderos de la parcela.

- Se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la parcela y una edificabilidad máxima de 1,2 m²/m².
 - Para las parcelas con la rasante del terreno natural con pendiente menor del 20%, la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial. Para las parcelas con pendientes de rasante natural mayores o iguales al 20% la altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural. La altura será de ocho metros (8,00 m.) referida a la altura de cara inferior del último forjado en cubiertas planas, o de nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera y un máximo de dos plantas.
- Se admiten sótanos y semisótanos.
- b) Las oficinas privadas, cuando se permita este uso en edificios con uso residencial, se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas, y el acceso a las mismas será independiente del de las viviendas.
- c) 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 por ciento (30%) del total de la superficie útil de la vivienda.
- Para el caso específico de una consulta veterinaria se situará en planta baja y con acceso directo desde la vía o espacio público, con entrada independiente respecto al uso principal.
- d) Todos los accesos a las oficinas privadas desde los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30 m). La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (82,5 cms.).
- e) La altura libre mínima de suelo a techo de las oficinas privadas será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) en toda la superficie de acceso público, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.
- f) Los locales de oficina privada dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e salud en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán

comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

- g) La luz y ventilación de las oficinas privadas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m²), y deberá poder inscribirse un círculo de tres metros (3,00 m) de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta de la oficina privada, y no distar más quince (15,00 m) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO

Artículo 55. Condiciones del uso turístico

3. Condiciones del uso de turístico en Suelo Urbano:

- a) El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en la legislación urbanística, en el Planeamiento Insular y, en su caso, en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación, además de cumplir con lo establecido por este Plan General, en cuanto a los espacios de admisibilidad establecidos en las Normas de ordenación estructural de este PGO, con relación a las condiciones vinculantes del Plan Insular y del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.
- b) Para que el uso turístico alojativo pueda implantarse deberá cumplir con las condiciones y requerimientos de infraestructura, servicios y estándares de densidad que se establecen en el presente PGO y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma, dependiendo del desarrollo turístico y modalidad de que se trate entre los previstos en ambos instrumentos; así como con las condiciones de igual naturaleza fijadas en la legislación vigente de aplicación.
- c) A modo de resumen, se adjunta en la siguiente tabla, las modalidades, tipologías y parámetros urbanísticos para la introducción del uso turístico en suelo urbano:

		USO TURÍSTICO				
		SUC / SUCIC				
		EA2	EC2	EAB2	CJ	
Superficie de Parcela		300 m ²	100 m ²	300 m ²	300 m ²	
Tipología Edificatoria		Edificación Abierta (EA)	Edificación Cerrada (EC)	Edificación Abierta Alineada a Vial (EAA)	Vivienda Unifamiliar aislada	
Modalidad / Tipología / Categoría	Modalidad Hotelera	Hotel	---	---	---	
		Hotel Urbano	3-4-5 Estrellas	3-4-5 Estrellas	3-4-5 Estrellas	
		Hotel Emblemático	Categoría Única (1)	---	---	Categoría Única (1)
		Hotel Rural	---	---	---	---
	Modalidad Extrahotelera	Apartamentos	---	---	---	---
		Villa	---	---	---	---
		Casa Emblemática	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)	Categoría Única (1)
		Casa Rural	---	---	---	---
	Establecimientos turísticos alojativos en el medio rural		---	---	---	---
Ocupación		60%	---	65%	60%	
Superficie edificable máxima	Modalidad Hotelera	1,20 m ² c/m ² s	1,60 m ² c/m ² s	1,30 m ² c/m ² s	1,20 m ² c/m ² s	
	Modalidad Extrahotelera					
Número de Plantas		2	2	2	2	
Altura máxima	Plana (cara inferior forjado)	7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.	
	Inclinada (altura de cumbre)	8,50 m.	8,50 m.	8,50 m.	8,50 m.	
Retranqueos (mínimos)	Ejes de Caminos	---	---	---	3,00 m.	
	Linderos	3,00 m.	3,00 m. (1)	2,00 m.	3,00 m.	
Longitud mínima frente parcela		15,00 m.	6,00 m.	15,00 m.	12,00 m.	

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

CAPÍTULO VI. USO RESIDENCIAL

Artículo 56. Condiciones del uso residencial y de la admisibilidad de usos compatibles

1. Se considera vivienda toda edificación con destino residencial permanente o temporal, promovida por persona física o jurídica, privada o pública, que reúna las condiciones de habitabilidad del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, siendo la edificación un espacio compuesto por habitaciones o piezas habitables comunicadas interiormente.
2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, respecto a los garajes vinculados al uso residencial se ha de cumplir lo siguiente:
 - a) Se entiende como garaje los espacios con acceso directo desde la vía pública destinados al estacionamiento de vehículos de forma temporal. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción, sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15,00 m), en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro.
 - b) A partir de la alineación oficial, en las travesías y calles de mayor tránsito rodado se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5,00 m) de largo, como mínimo, con una pendiente del 5% como máximo.
 - c) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada cien cuadrados (100 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.
3. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o patio, y al menos uno de los huecos recaerá en espacio libre público o privado o en las vías de uso público.
4. No podrán instalarse piezas habitables de una vivienda en posición de semisótano si no cumplen con las condiciones necesarias de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 117/2006, quedando estas dependencias como complementarias al uso residencial.

5. Las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de uso residencial cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, u otras que las sustituyan, además del planeamiento insular y territorial y de la normativa sectorial de carácter subsidiario o complementario que resulte de aplicación.
6. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para los edificios de viviendas.
7. En las parcelas que el planeamiento califique con uso principal residencial serán usos compatibles los usos que se determinen en cada una de las tipologías edificatorias, aplicándose además las condiciones expresadas en los números siguientes de este artículo.
8. El uso actividades económicas, productivo logístico y de almacenamiento, en los tipos en los que expresamente se permita en cada tipología edificatoria, serán compatible con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores, y el nivel sonoro provocado sea inferior a 45 dB(A), y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, siempre que la tipología edificatoria específica lo tolere.
9. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB, medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.
10. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a vivienda ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB(A), medido en la misma forma anteriormente descrita.
11. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.
12. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que éste sea el principal. La regulación pormenorizada del planeamiento de desarrollo de este Plan General podrá establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

TÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

Artículo 57. Definición de las condiciones de la edificación

Se consideran “*Condiciones Particulares de la Edificación*” aquellas condiciones que, en aplicación a la Tipología edificatoria correspondiente de las determinaciones establecidas del “*Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la regulación de las Condiciones generales de la Edificación*” de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, regulan de manera detallada los parámetros de las edificaciones; y los usos principales (compatibles complementarios, compatibles autorizables, compatibles autorizables con limitaciones y prohibidos) junto con las condiciones de admisibilidad y compatibilidad de usos, en función de las zonas o ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de las tipologías edificatorias utilizadas.

Artículo 58. Tipologías edificatorias

En función del uso principal, y de la forma y posición de la edificación respecto a los espacios públicos o de su posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

1. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Colectiva:
 - a) Edificación Abierta. Según se sitúe la alineación se divide en:
 1. Edificación Abierta (EA)
 2. Edificación Abierta en Bloque alineada a vial (EAB)
 - b) Edificación Cerrada (EC)
2. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Unifamiliar:
 - a) Edificación de Ciudad Jardín (CJ)
3. Tipologías con uso principal Residencial en Vivienda Rural:
 - a) Edificación en Asentamiento Agrícola (AA)
 - b) Edificación en Asentamiento Rural (BD)

4. Tipologías con uso principal de Actividades Económicas:

- a) Edificación en Nave Industrial (IN)

Artículo 59. Otras tipologías edificatorias

En desarrollo del Plan General de Ordenación podrán establecerse otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

Artículo 60. Condiciones de las parcelas edificables

Para que una parcela sea edificable debe quedar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, siempre y cuando se satisfagan las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberá estar aprobada definitivamente la figura de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como cumplir con las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.
- c) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía o acceso pavimentado, ya sea peatonal o rodado, y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGO o los instrumentos que lo desarrollen con relación a la superficie mínima de parcela y lindero mínimo, salvo la excepción prevista para la parcela mínima residual definida en el "Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la regulación de las Condiciones generales de la Edificación" de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir con las que sean

aplicables debido al uso a que se destine, y con la regulación específica del ámbito en que se localice.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE ALINEADA A VIAL (EAB)

Artículo 61. Definición, ámbito y admisibilidad de usos en Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. Esta tipología edificatoria se define por estar formada por un volumen que ocupa parcialmente el solar en que se ubica, y cuyos planos de fachada se separan de los linderos, dando como resultado un frente discontinuo a vía o espacio público. El frente edificable podrá venir definido por alineación obligatoria o no, y la ocupación del solar y altura de la edificación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada, bajo los epígrafes **EA** para la edificación abierta y **EAB** para la edificación abierta en bloque alineada a vial.
3. La admisibilidad de usos para estas tipologías de edificación es la siguiente:

a) Uso principal:

- Residencial Colectivo. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VP).

Se permiten garajes en planta sótano y semisótano.

b) Usos Compatibles Complementarios:

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja) y Categoría II.b) (almacenaje minorista sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso terciario).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.

- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (oficinas), en la modalidad de despachos profesionales en las tipologías edificatorias EA y EAB, y en la modalidad de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación en ambas tipologías (EA y EAB).
- Usos de equipamientos: Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial, en planta baja.

c) Uso Compatible autorizable.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel urbano, con categoría mínima de tres estrellas, hotel emblemático con categoría única identificable y en edificio protegido y casa emblemática con categoría única identificable y en edificio protegido, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)

Artículo 62. Condiciones de la parcela de la Edificación Abierta (EA) Y (EAB)

1. Se establece para la tipología de Edificación Abierta una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²).
2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela mínima residual.
3. La superficie de las parcelas tendrá una longitud del lindero frontal igual o superior a quince metros (15,00 m), y deberá poder inscribirse un círculo de igual diámetro.

Artículo 63. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Abierta (EA) y de la Edificación Abierta en Bloque Alineada a Vial (EAB)

1. En la tipología edificatoria EAB los planos de fachada de la edificación se situarán sobre el frente o alineación oficial, definidas en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
2. En la tipología edificatoria EA el plano de fachada de la edificación se situará a tres metros (3,00 m) como mínimo del frente a vía o espacio público; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada de Alineaciones y Rasantes.
3. La separación de la edificación respecto al resto de los linderos será como mínimo de tres metros (3,00 m) en la tipología edificatoria EA y de dos metros (2,00 m.) en la tipología edificatoria EAB.
4. Si la parcela limita con otra clase de suelo deberá entenderse este límite como lindero posterior o lateral de parcela, debiéndose cumplir la separación establecida para los mismos en el apartado anterior.
5. En la tipología edificatoria EAB, los planos de fachada de la edificación tendrán como máximo una longitud de sesenta metros (60,00 m); en caso de que por las dimensiones de la parcela se pudiera exceder de esta longitud, la edificación deberá fraccionarse en dos o más edificaciones dentro de la misma parcela, separadas entre sí un mínimo de seis metros (6,00 m).

SECCIÓN 2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA) Y (EAB)

Artículo 64. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. Se establece una ocupación del 60% de la superficie total de la parcela para la EA, y una ocupación del 65% de la superficie total de la parcela para la EAB.
2. La edificabilidad sobre rasante dependerá del número de plantas permitidas y de acuerdo a los siguientes cuadros:

Tipología	Nº de plantas	Edificabilidad
		metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m ² c/m ² s)
EA	Dos plantas (2p)	1,2 m ² c/m ² s

Tipología	Nº de plantas	Edificabilidad
		metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo ($m^2 c/m^2s$)
EAB	Dos plantas (2p)	1,3 m^2c/m^2s

3. Podrá establecerse proporcionalmente una edificabilidad mayor en caso de determinar para esta tipología un mayor número de plantas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 65. Condiciones de altura en Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y hasta la cara inferior del último forjado, sin perjuicio de la aplicación en su caso de los criterios de medición de la altura máxima que se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', adjunto a estas Normas, o a lo que defina al respecto la Ordenanza municipal de Edificación, y dependerá del número de plantas permitidas y tipo de cubierta de la edificación, de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas. Altura de Cornisa (a cara inferior forjado)	Unidades Métricas. Altura de Cumbre
	Cubierta plana	Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m)

2. Podrá establecerse proporcionalmente una altura en metros mayor en caso de determinar para esta tipología un mayor número de plantas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', pudiendo ocupar toda la superficie de la parcela salvo los retranqueos mínimos que se determinen.

Los semisótanos se permiten en la tipología de edificación abierta en bloque alineada a vial (EAB) cuando la planta baja se destine a uso residencial. En la tipología EA se prohíben los semisótanos.

4. Se permiten construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', a excepción de los cuartos de lavaderos y trasteros, que quedan prohibidos.

5. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en este último caso, se proyectará de tipo intransitable.

Artículo 66. Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela de suelo urbano o con otra clase de suelo se determina lo siguiente:
 - a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el frente y otra en el lindero posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la de la rasante oficial; en el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el punto de intersección de la rasante natural con el punto medio del lindero posterior.

 - b) La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será hasta el punto medio de la distancia entre los linderos frontal y posterior medidos perpendicularmente.

 - c) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.

 - d) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será similar al utilizado en los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.

 - e) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros (3,00 m) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestidos de piedra natural.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior en la cota superior, limitando con otra clase de suelo u otra parcela de suelo urbano o de uso de equipamientos:
 - a) En las edificaciones en ladera se establecen dos cotas de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja: una en el lindero frontal y otra en el posterior. En el frente la cota de referencia de la planta baja será la rasante oficial. En el lindero posterior, la cota de referencia de la planta baja se situará como máximo a tres metros sobre el plano de nivelación de la planta baja del frente.
 - b) La profundidad de los planos de nivelación de las plantas bajas será como máximo hasta la mitad de la parcela.
 - c) El número de plantas máximo será el establecido en el artículo anterior, respecto a cada uno de los dos planos de nivelación de planta baja definidos. Consecuentemente la edificación deberá escalonarse en cumplimiento a las determinaciones establecidas en este artículo. Las plantas sobre los planos de nivelación de plantas bajas, hasta la profundidad anteriormente establecida, computará a efectos de edificabilidad.
 - d) El tratamiento de los planos de fachada interiores que se generen será como los planos de fachadas exteriores en lo referente a los materiales de acabados, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación, entrantes y patios.
 - e) El muro de contención, situado en el lindero posterior o límite con otra clase de suelo que resulte, no podrá superar los tres metros de altura, debiendo escalonarse un mínimo de cincuenta centímetros (50 cm) cada tres metros (3,00 m) de altura. Los muros de contención que limiten con otra clase de suelo serán revestidos de piedra natural.

Artículo 67. Superficie libre de parcela de la Edificación Abierta (EA) y (EAB)

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.
2. La superficie libre de parcela deberá estar dedicada a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie para EA y sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie para EAB.

3. El plano de superficie libre de parcela deberá situarse a un metro (1,00 m) como máximo de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situada a nivel de calle.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 68. Definición, ámbito y usos de la Edificación Cerrada (EC)

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes, siendo posible la ocupación total del solar en la profundidad del fondo edificable determinada para esta tipología. Esta disposición da como resultado una fachada continua a la vía, espacio público, o en los casos donde se especifique según línea de edificación, a la superficie libre de solar o patio de manzana.
2. Este tipo edificatorio se delimita en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **EC**.
3. La admisibilidad de usos para esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) **Uso Principal:**

- Residencial colectivo o Residencial unifamiliar. Según planos de ordenación pormenorizada, y allí donde se indique expresamente, serán en régimen de protección pública (VP).

Se permiten garajes en planta sótano.

b) **Uso Compatible Complementario:**

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja) y Categoría II.b) (almacenaje minorista sólo en planta baja y sótano, asociado a un uso terciario).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.

- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas, en la modalidad de despachos profesionales y en la de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación.
- Usos de equipamientos. Siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial, en planta baja.

c) Uso Compatible autorizable.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel urbano, con categoría mínima de tres estrellas, hotel emblemático con categoría única identificable y en edificio protegido y casa emblemática con categoría única identificable y en edificio protegido, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 69. Condiciones de la parcela de la Edificación Cerrada (EC)

1. Se establece para la tipología de Edificación cerrada una parcela mínima de cien metros cuadrados (100 m²) en la que se pueda inscribir un círculo de al menos cinco metros (5,00 m.) de diámetro. Además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis metros (6,00 m.).
2. Para las parcelas con un lindero frontal menor a seis metros (6,00 m.) se estará a lo determinado para la parcela residual definida en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 70. Posición de la edificación en la parcela de Edificación Cerrada (EC)

1. El plano de fachada de la edificación se situará sobre el frente o alineación oficial; o sobre la línea de edificación definida en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Salvo las excepciones especificadas en los puntos siguientes, no se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
3. El fondo máximo edificable se establece en veinte metros (20,00 m). Si tras la aplicación de este parámetro el plano resultante definido por el fondo máximo edificable no coincide con el lindero posterior, su tratamiento será como el de un plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación y apertura de patios. En el caso de que el plano resultante definido por el fondo máximo edificable coincida o sea mayor que el plano del lindero posterior, se entenderá como pared medianera permitiéndose, tan solo, la apertura de patios.
4. Cuando el solar limite en su lindero posterior o lateral con otra clase de suelo, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente tres metros (3,00 m.) con respecto a dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como un plano de fachada exterior, con apertura de huecos para ventilación e iluminación; y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.
5. Para aquellos solares situados en ladera con el frente en la cota superior, y el lindero posterior en la cota inferior limitando con otra parcela, la edificación deberá retranquearse como mínimo tres metros (3,00 m) respecto al lindero de inferior cota. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como plano de fachada exterior con apertura de huecos para ventilación e iluminación, y la superficie libre de retranqueo como zona ajardinada de uso privativo.
6. La edificación o la serie de edificios repetidos que generen fachadas continuas tendrán una longitud máxima admisible de sesenta (60) metros.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)

Artículo 71. Condiciones de ocupación y edificabilidad en Edificación Cerrada (EC)

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y la altura máxima permitida en el solar situado en suelo urbano consolidado por la urbanización.
2. En los ámbitos urbanísticos sujetos a Unidad de Actuación o Plan Parcial, a los efectos de establecer sus aprovechamientos medios y globales, la edificabilidad máxima dependerá del número de plantas permitidas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Edificabilidad
	metro cuadrado construido/ metro cuadrado de suelo (m ² c/m ² c)
Dos plantas (2p)	1,6 m ² c/m ² c

Este coeficiente de edificabilidad le será de aplicación tan sólo a la superficie de parcela incluida dentro del fondo edificable máximo establecido en la sección anterior.

Artículo 72. Condiciones de altura en Edificación Cerrada (EC)

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial, aplicando en su caso los criterios de medición de la altura máxima que se establecen en el apartado 6 del Anexo de Condiciones generales de la edificación, adjunto a estas Normas, o a lo que defina al respecto la Ordenanza municipal de Edificación, y dependerá del número de plantas permitidas y del tipo de cubierta que se desarrolle, de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	Unidades Métricas	
	Altura de cornisa (a cara inferior de forjado) Cubierta plana	Altura de cumbrera Cubierta inclinada
Dos plantas (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m)

2. Bajo la rasante oficial se permiten los sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación', pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.
3. Se prohíben las construcciones por encima de la altura máxima salvo cajas de escalera, de acuerdo a las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.

4. En una misma manzana donde se propongan diferente número de plantas, las plantas que excedan su altura respecto al número de plantas de la edificación de menor altura, deberán separar su plano de fachada medianero tres metros (3,00 m) siempre que por circunstancias topográficas éste quede al descubierto, convirtiéndose en un plano de fachada interior. El tratamiento de estos planos de fachadas interiores será como el del plano de fachada exterior en lo referente a materiales de acabado, permitiéndose la apertura de huecos para ventilación e iluminación.
5. Las cubiertas serán en todos los casos planas e intransitables, permitiéndose las cubiertas inclinadas tan sólo en el ámbito del suelo urbano consolidado de interés cultural (SUCIC 49-1) Santo Domingo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDIN (CJ)

Artículo 73. Definición, ámbito y usos en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. Esta tipología edificatoria se caracteriza por tener los planos de fachada exteriores separados del frente y linderos del solar, produciendo como resultado una fachada discontinua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología.
2. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **CJ**.
3. Dentro del ámbito delimitado con este tipo edificatorio se ubican edificaciones protegidas, según el Catálogo de Protección, debiendo respetarse en estos casos las condiciones de protección establecidas en las fichas correspondientes de dicho catálogo, además de reconocer de forma específica la admisibilidad de usos. En los edificios de nueva construcción o en las ampliaciones de los sometidos a algún grado de protección, la compatibilidad de usos en esta tipología edificatoria es la siguiente:

a) Uso Principal:

- Residencial unifamiliar.

Se permiten garajes en planta sótano y planta baja.

b) Usos Compatibles autorizables:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

- Uso de actividades económicas en la categoría usos productivos, logísticos y de almacenamiento Categoría I.b) (Actividades artesanales y oficios artísticos sólo en planta baja).
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario (comercio minorista, hostelería) en planta baja.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas, en la modalidad de despachos profesionales y en la de oficinas privadas sólo admitido en la planta baja de la edificación.

c) Uso Compatible autorizable.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso turístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este PGO y en la legislación urbanística y sectorial vigente, en la modalidades de hotel emblemático, con categoría única identificable y casa emblemática, con categoría única identificable y en edificio protegido de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre y exclusivamente en el ámbito y con las determinaciones recogidas en la Ficha Z4-8 Santo Domingo del Anexo A del fichero de Anexos del PTE Turístico de La Palma.

d) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN (CJ)

Artículo 74. Condiciones de la parcela en Ciudad Jardín (CJ)

1. Para el uso residencial se establece una parcela mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), y la longitud del frente será igual o superior a doce metros (12,00 m).

Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela residual definida en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

2. Para el uso turístico se establece una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300,00 m²). Respecto al número de plazas alojativas por parcela se establece un estándar de densidad de sesenta metros cuadrados (60m²/Pl) de superficie mínima de parcela por plaza alojativa, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a quince metros (15,00 m), debiéndose poder inscribir un círculo de quince metros (15,00 m) de diámetro.

Artículo 75. Posición de la edificación en la parcela de Ciudad Jardín (CJ)

Los planos de fachada de la edificación se separarán al menos tres metros (3,00 m) del frente y del resto de los linderos o límite con otra clase de suelo.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN

Artículo 76. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. La ocupación y la edificabilidad en la tipología de Edificación en Ciudad Jardín serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en el solar calificado como CJ, además de cumplir con una edificabilidad de 1,2 m²c/m²s y una ocupación del sesenta por ciento (60%).
2. En solares con edificaciones protegidas se permiten ampliaciones hasta los límites establecidos por la edificabilidad y ocupación en este artículo. Las ampliaciones cumplirán con las condiciones estéticas establecidas en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.

Artículo 77. Condiciones de altura de la Edificación de Ciudad Jardín (CJ)

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, y será de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) referida a la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas; y de siete metros (7,00 m) referida a la altura de cornisa o cara superior de forjado en cubiertas planas.

En edificaciones con uso turístico se permiten elementos singulares por encima de la altura máxima permitida y que formen parte de la composición de la fachada integrándose en el volumen edificatorio, tales como torres o cajas de escaleras, sin que puedan superar una altura de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) en cubierta inclinada referida a la altura de cumbrera, y una superficie de cuarenta metros cuadrados (40 m²) de ocupación por planta, quedando expresamente prohibidos este tipo de volúmenes en el caso de cubiertas planas.

2. En caso de parcelas contiguas se podrá desarrollar un proyecto conjunto siempre que las parcelas cumplan con el parámetro de parcela mínima cada una de ellas.
3. El número máximo de plantas permitidas en la edificación será de dos (2). Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en estas Normas y en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'.
4. En el caso de que la cubierta sea plana, ésta será intransitable, prohibiéndose expresamente la construcción de un casetón de escalera desde el interior.
5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 78. Superficie libre de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela o solar con ningún tipo de elemento construido sobre rasante, excepto los permitidos en los artículos anteriores y los espacios necesarios para los accesos.
2. Las superficies libres de parcelas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 79. Definición y ámbito de la edificación en Asentamiento Rural (RAR)

1. En concordancia con el artículo 244.2 de las Normas del PIOLP, los asentamientos rurales son entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su delimitación y tratamiento como suelo urbano.
2. La tipología edificatoria **BD**, a establecer en asentamiento rural, recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en pequeños núcleos residenciales integrados en el paisaje rural, y vinculado a la explotación agrícola o ganadera de modo complementario. Estas edificaciones presentan sus planos de fachada retranqueados del frente y linderos, dando como resultado una fachada discontinua a la vía. La ocupación

vendrá determinada según la unidad apta para la edificación que se establezca para cada asentamiento.

3. Este tipo edificatorio se delimitará en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **BD**, y con un subíndice numérico que representa la superficie mínima de unidad apta para la edificación.
4. Además de la regulación genérica establecida en el artículo 162 'Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)' de la Normas de Ordenación Estructural del presente PGO y en este capítulo de las presentes Normas, se determinan en el 'Anejo de Asentamientos Rurales y Agrícolas', como anexo normativo de estas Normas, las fichas individuales de cada uno de los asentamientos rurales, recogándose en las mismas las condiciones particulares para la edificación así como para la introducción de los distintos usos, en cada Asentamiento.

Artículo 80. Asentamiento rural. Criterios de colmatación en Asentamiento Rural (RAR)

1. Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a aquellas que supongan la colmatación interior de los asentamientos, y según los siguientes criterios:
 - a) Para la colmatación interior no se admitirán nuevos elementos de soporte para acceso a nuevas unidades aptas para la edificación, salvo las nuevas vías previstas en el presente PGO.
 - b) Las edificaciones se dispondrán tomando como referencia (acceso y frente) los soportes (vías y caminos) existentes.
 - c) Se establece una longitud mínima del lindero frontal de la unidad apta para la edificación de doce metros (12,00 m).
 - d) Las parcelas que queden englobadas en el interior de los asentamientos rurales que incumplan el frente mínimo, podrán ser edificables cuando reúnan las siguientes condiciones:
 - 1) Se deberá garantizar el frente de la parcela a vía o camino de referencia con un ancho mínimo de tres metros (3,00 m).

- 2) La superficie mínima de las parcelas para que puedan constituir una unidad apta para la edificación deberá ser el doble de la que se determina en el PGO como mínima para el asentamiento.

- 3) La longitud máxima del elemento de conexión desde el viario del asentamiento se establece en 30 metros (30,00 m).

SECCIÓN 1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 81. Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento rural (RAR)

1. La Unidad Apta para la Edificación (U.A.E.) mínima para uso residencial se establece según sea el Asentamiento Rural:

Asentamiento Rural	U.A.E. m²s	Tipología edificatoria
RAR 1 - Los Herreros	500	BD ₅₀₀
RAR 2 - Los Castros	600	BD ₆₀₀
RAR 3 - Los Machines	600	BD ₆₀₀
RAR 4 - Lomo Los Machos	600	BD ₆₀₀
RAR 5 - Las Tierras	600	BD ₆₀₀
RAR 6 - El Barranquito	600	BD ₆₀₀
RAR 7 - La Verada	600	BD ₆₀₀
RAR 8 - Don Pedro	500	BD ₅₀₀
RAR 9 - Roque Faro	600	BD ₆₀₀
RAR 10 - La Mata	600	BD ₆₀₀
RAR 11 - Llano Negro	500	BD ₅₀₀
RAR 12 - Hoya Grande I	600	BD ₆₀₀
RAR 13 - Hoya Grande II	600	BD ₆₀₀
RAR 14 - Hoya Grande III	600	BD ₆₀₀
RAR 15 - El Castillo	500	BD ₅₀₀
RAR 16 - Las Tricias	600	BD ₆₀₀
RAR 17 - Cueva de Agua	600	BD ₆₀₀

2. La superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (U.A.E.T.) en todos los Asentamientos Rurales se establece en 500 m².
3. Para que una unidad apta para la edificación pueda ser edificable deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos en los planos de ordenación pormenorizada, y por tanto deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. Esta condición será obligatoria para que se pueda segregar una finca.
4. Para que en una unidad apta para la edificación pueda implantarse el uso turístico deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en los puntos anteriores; y respecto al número máximo de plazas alojativas permitidas por parcela, deberá cumplir con el estándar de densidad de sesenta metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza alojativa (60 m²/PI)
5. En caso de fincas con superficie menor de la unidad apta para la edificación, las edificaciones existentes se atenderán a lo establecido en la Disposición Transitoria 'Primera del régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes' de las presentes Normas.
6. En el caso de viviendas existentes en el asentamiento rural que no reúnan las condiciones de parcela mínima exigida, podrán ampliarse y/o reformarse en proporción al tamaño de la parcela, partiendo de la proporcionalidad máxima de 180 m² construidos en 900 m² de suelo (se le reconoce una edificabilidad neta de 0,20 m²c/m²s), siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima exigida para cada unidad apta para edificar (U.A.E.) según sea el uso residencial o turístico, debiendo plantearse una actuación unitaria y conjunta con la edificación preexistente, donde queden resueltos los aspectos de rehabilitación ambiental, tales como acabados de fachada, tratamiento de cubierta, adecuación estética y adecentamiento en general; los problemas de integración en el medio y el paisaje, tales como volúmenes inadecuados e impactantes; y por último, los problemas funcionales, tales como el estrangulamiento de vías públicas. En todos los supuestos cuando se dé dicha problemática, en el cómputo de la superficie máxima construida se incluirá la correspondiente a la edificación existente que se amplíe. Cuando se trate de viviendas tradicionales de valor ambiental y/o arquitectónico, se estará a lo dispuesto en el artículo 66.8 del TRLotc-Lenac.
7. En el caso de viviendas existentes en el asentamiento rural que no reúnan las condiciones de retranqueos, altura u otros, será de aplicación en función de las situaciones particulares, cualquiera de los regímenes recogidos en la 'Disposición Transitoria Única del Régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes' de las presentes Normas.

8. En el caso de usos preexistentes en el asentamiento rural que queden recogidos como usos prohibidos según la nueva regulación establecida en el artículo 162 'Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR)' de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO, estando en posesión de licencia o título habilitante, quedarán en situación de fuera de ordenación hasta el cese de la actividad o cambio de titular. Las edificaciones vinculadas a estos usos, se atenderán a lo dispuesto en cualquiera de los regímenes recogidos en la 'Disposición Transitoria Única del Régimen aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes' de las presentes Normas.

9. El espacio rústico (EA), según se define en el artículo 78 'Estándares generales para uso turístico en Suelo Rústico' de la Normativa de Ordenación Estructural del presente PGO será sea cual sea el uso a implantar en un asentamiento rural:

$$EA \geq 0,25 \cdot Sp$$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación (U.A.E. / U.A.E.T.)

EA = superficie de espacio agrario (U.A.E. / U.A.E.T.)

Artículo 82. Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación Asentamiento (RAR)

1. Los planos de la fachada se separarán un mínimo de tres metros (3,00 m) respecto a los linderos.

2. La edificación podrá adosarse a otra por uno de sus linderos laterales, siempre que cada una de las U.A.E. cumplan con la superficie mínima establecida, formen parte de un único proyecto arquitectónico y cumplan con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo.

3. Se entiende por camino estructurante a la vía o camino de referencia recogidos en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales y que pertenecen a la red viaria agrícola.

4. Los retranqueos a las vías públicas o caminos estructurantes serán los establecidos, en cada caso, y no serán nunca inferiores a cinco (5,00 m.) medidos desde la fachada hasta el borde de la vía o camino estructurante. Las edificaciones deberán localizarse lo más próximas al viario, dentro de las limitaciones de retranqueos mínimos anteriores.

5. En dos unidades aptas para la edificación (U.A.E.) contiguas, podrán admitirse situaciones de adosamiento hasta un máximo de dos viviendas o unidades alojativas no hoteleras, una por cada U.A.E., y también las que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial, condicionado a

la presentación de un proyecto conjunto. Quedarán exceptuadas de estas limitaciones las situaciones preexistentes.

6. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva y las agrupaciones de viviendas en hilera, salvo el adosamiento indicado en el número anterior.

Artículo 83. Número de viviendas por unidad apta para la edificación en Asentamiento rural (RAR)

Se establece una (1) vivienda por unidad apta para la edificación.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL (RAR)

Artículo 84. Condiciones de ocupación y de edificabilidad en Asentamiento rural (RAR)

1. En los Asentamientos Rurales la ocupación máxima se establece en función la unidad apta para la edificación y según la siguiente tabla:

Asentamiento Rural	Tipología edificatoria	U.A.E.	Ocupación Uso Residencial	U.A.E.T.	Ocupación Uso Turístico
RAR 1 - Los Herreros	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 2 - Los Castros	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 3 - Los Machines	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 4 - Lomo Los Machos	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 5 - Las Tierras	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 6 - El Barranquito	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 7 - La Verada	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 8 - Don Pedro	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 9 - Roque Faro	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 10 - La Mata	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 11 - Llano Negro	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %
RAR 12 - Hoya Grande I	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 13 - Hoya Grande II	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 14 - Hoya Grande III	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 15 - El Castillo	BD ₅₀₀	500 m ²	36%	500 m ² s	58 %

RAR 16 - La Tricias	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %
RAR 17 - Cueva de Agua	BD ₆₀₀	600 m ²	30%	500 m ² s	58 %

2. La superficie máxima edificable para uso residencial exclusivo, para una U.A.E. en Asentamiento Rural, cuando no coexista con el uso de turismo, será de 180 m² construidos para el intervalo de U.A.E. entre 500 m² y 900 m².

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m² la superficie máxima edificable para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se establece una edificabilidad neta de 0,30 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable de 300 m².

3. La superficie máxima edificable para uso turístico, para una U.A.E.T. en Asentamiento Rural, se calcula en función de la norma 17.2.a) del PTETLP con un máximo de 290 m².

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², la superficie máxima edificable para uso turístico, cuando coexista con el uso residencial, se calcula en proporción al número de plazas alojativas, de acuerdo a lo establecido en las Norma 13 y Norma 17.2.b) del PTETLP.

4. Las distintas categorías del uso de equipamientos se regulan según lo establecido para cada una de ellas en el Capítulo III 'Uso de Equipamientos' del Título Tercero 'Condiciones Generales de los Usos' de las presentes Normas.
5. Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos admitidos, cada uso deberá cumplir con la U.A.E. recogida como mínima y establecida en la regulación de cada uno de dichos usos.
6. Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos admitidos, la superficie máxima edificable no podrá superar la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.
7. En suelo rústico de asentamiento rural (RAR) no se admite la introducción del uso de equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales en los planos de ordenación pormenorizada.
8. Se prohíbe la coexistencia del uso de equipamientos con el uso residencial, turístico, de actividades económicas o primarios no extractivos.

9. El uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento se limita al preexistente, prohibiéndose su ampliación.
10. El uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería, se limita al preexistente, prohibiéndose su ampliación.
11. El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación.
12. Cuando en la misma U.A.E. con superficie comprendida entre 500 m² y 900 m² coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 230 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial de 180 m².

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m², cuando coexista el uso residencial con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante será de 350 m² siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial la establecida en el apartado 2 anterior.

13. Cuando en la misma U.A.E.T. coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 290 m².

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², cuando coexista el uso turístico con el uso de actividades económicas, productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II preexistente; uso de actividades económicas, terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería preexistentes y con el uso primario no extractivo estabulado preexistente, la superficie máxima edificable sobre rasante será la establecida en el apartado 3 anterior.

14. Cuando en la misma U.A.E. con superficie comprendida entre 500 m² y 900 m² coexistan el uso residencial con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 230 m², no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m², cuando coexista el uso residencial con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²c/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante será de 350 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial la establecida en el apartado 2 anterior.

15. Cuando en la misma U.A.E.T. coexistan el uso turístico con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será de 290 m², no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², cuando coexista el uso turístico con el uso de actividades económicas, terciarios en la categoría de oficinas, la superficie máxima edificable sobre rasante será la establecida en el apartado 3 anterior y no pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

16. Se permiten sótanos y semisótanos, cuya superficie no computará a efectos de edificabilidad, excepto si en alguna de sus fachadas, la altura de la cara superior del forjado de planta baja es superior a 1,20 m., en cuyo caso contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótano. El acceso a estos volúmenes bajo rasante, habrá de realizarse en todo caso mediante rampa atrincherada de una anchura no superior a 4 metros, situándose preferentemente en la parte exterior que mejor se integre.

17. Se permiten los garajes en planta semisótano y planta baja.

18. Los cuerpos salientes de porches, galerías abiertas exteriores y balcones computan al 50 % a efectos de la determinación de la superficie edificable máxima.

Artículo 85. Condiciones de altura en Asentamiento rural (RAR)

1. La altura máxima de la edificación se medirá con respecto a la rasante natural, fijándose el número de plantas y la altura máxima permitida de acuerdo al siguiente cuadro:

Ayuntamiento de la Villa de Garafía

Asentamientos Rurales	Nº de plantas	Unidades Métricas	
		Altura de cornisa (a cara superior de forjado)	Altura de cumbrera
RAR	Una planta (2p)	Siete metros (7,00 m)	Ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.)

2. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas respecto a la rasante natural.
3. La cubierta será inclinada o excepcionalmente plana, pero en cualquier caso no transitable, prohibiéndose cualquier construcción sobre la misma, incluso los casetones de escalera. En el caso de cubierta inclinada el acabado será obligatorio de teja cerámica curva.
4. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de las presentes Normas.

Artículo 86. Medidas para el mantenimiento de las características de los asentamientos rurales (RAR)

En concordancia con lo establecido en las Directrices de Ordenación General (DOG) 63.1, y de acuerdo al artículo 63.3 del TRLOTcyENC, para mantener las características singulares y el carácter tradicional de los mismos se establecen las siguientes medidas:

- a) La concepción volumétrica y arquitectónica de estas edificaciones habrá de realizarse, desde los principios de fragmentación de volúmenes y tratamiento adecuado de las cubiertas, de modo tal, que no resulte discordante con el ambiente rural donde se inserte.
- b) Las edificaciones deberán presentar fachadas con acabados típicos del lugar en que se emplacen.
- c) El proyecto de edificación ordenará el entorno, incluyendo tratamiento del suelo y plantaciones u otras obras necesarias para el acondicionamiento y adecuación paisajística del espacio exterior.



**Ayuntamiento
de la
Villa de Garafía**

- d) Se prohíben los aplacados cerámicos en el exterior de las edificaciones.

- e) Se deberán aprovechar los muros y bancales existentes evitando transformaciones del terreno que conlleven grandes movimientos de tierra.

- f) Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra natural, o estar revestidos de piedra de mampostería.

- g) Las nuevas edificaciones se integrarán en el entorno en que se emplacen potenciando la componente espacial y visual de los conjuntos edificados.

Artículo 87. Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los usos en Asentamientos Rurales (RAR)

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación en asentamientos rurales

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 1	Los Herreros	25.223	21	2	6	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	26	3	15
RAR 2	Los Castros	43.910	28	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	7	1	35	2	10
RAR 3	Los Machines	60.273	38	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	10	2	48	2	15
RAR 4	Lomo Los Machos	23.718	18	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	1	1	19	1	3
RAR 5	Las Tierras	51.647	26	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	31	1	10
RAR 6	El Barranquito	24.161	18	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	23	1	6
RAR 7	La Verada	23.446	21	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a linderos y 5 m. a borde de camino	5	1	26	2	10

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 8	Don Pedro	19.671	19	0	0	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	3	1	22	1	6
RAR 9	Roque Faro	54.047	30	3	9	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	8	1	38	4	20
RAR 10	La Mata	34.336	13	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	3	1	16	1	9
RAR 11	Llano Negro	45.207	26	1	3	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	7	2	33	3	15
RAR 12	Hoya Grande I	17.544	11	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	3	1	14	1	6
RAR 13	Hoya Grande II	53.232	22	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	6	0	28	0	0
RAR 14	Hoya Grande III	28.578	15	0	0	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a líderos y 5 m. a borde de camino	4	0	19	0	0

CATEGORÍA	NOMBRE ASENTAMIENTO	SUPERFICIE m ²	VIV. EXIST.	EST. TURÍS. ALOJ. EXIST.	PLA. TURÍS. EXIST.	U.A.E. Uso Residencial m ²	U.A.E.T. Uso Turístico m ²	N. DE VIVIENDA POR U.A.E.	LONGITUD MIN. LINDERO FRONTAL EN U.A.E. (1)	TIPOLOGÍA Uso Residencial	TIPOLOGÍA Uso Turístico	DENOMINACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (4)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TURÍSTICO (2)	ALTURA		CUBIERTA (3)	RETRANQUEO	VIV. NUEVAS	EST- TURÍS. ALOJ. NUEVOS	TOTAL VIV.	TOTAL EST. TURÍS. ALOJ.	TOTAL PLAZAS TURÍS.
																Nº DE PLANTAS	UNID. MÉTRICAS							
RAR 15	El Castillo	25.493	16	2	6	500	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₅₀₀	36% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	4	1	20	3	11
RAR 16	Las Tricias	215.692	112	12	36	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	17	3	129	15	60
RAR 17	Cueva de Agua	47.865	37	1	3	600	500	Se establece 1viv. por U.A.E.	12,00 m	Vivienda Unifamiliar aislada	Modalidad Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	BD ₆₀₀	30% (Resid.) 58% (Turís.)	180,00 m ²	290,00 m ²	2 plantas máx.	7,00 m 8,50 m	Plana o inclinada (a dos o cuatro aguas)	Mín. 3 m. respecto a línderos y 5 m. a borde de camino	4	1	41	2	12

U.A.E. Unidad Apta para la Edificación Uso Residencial / U.A.E.T. Unidad Apta para la Edificación Uso Turístico

(1) Las parcelas que queden englobadas en el interior de los asentamientos rurales que incumplan el frente mínimo, podrán ser edificables cuando reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1.d) del artículo 79 'Asentamiento rural. Criterios de colmatación en Asentamiento Rural (RAR)' de las presentes Normas.

(2) La superficie edificable en unidad apta para edificación con uso turístico se obtiene a partir de $S_p = 60 \text{ m}^2 \times P$ de acuerdo con la el artículo 8.4.f.1) de la Ley 6/2002. El número máximo de plazas alojativas a implantar en la U.A.E.T. es de $P = 500 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 = 8,33$ plazas.

La superficie edificable será igual o mayor de 20 m^2 y menor o igual a 35 m^2 por plaza alojativa: $20 \text{ P} \geq S_e \leq 35 \text{ P}$ como recoge la Norma 17.2.a) del PTETLP. La superficie edificable calculada conforme a la fórmula anterior, será la máxima que tendría la UAET cuando se trate de un uso mixto de turismo y vivienda.

S_p = superficie de la Unidad Apta para la Edificación Turística (U.A.E.T.)

P = plazas alojativas a implantar en la U.A.E.

(3) En los establecimientos alojativos turísticos, la cubierta será inclinada con módulos preferentemente a cuatro aguas, y acabado con teja cerámica curva color oscuro, pudiendo combinarse con un máximo del 25% de la ocupación con cubierta plana, según la Disposición Adicional Única del Documento de Aprobación Definitiva del PIOLP (BOC n° 67 de viernes 1 de abril de 2011) por la que es de aplicación para estos casos la Norma 18 del PTETLP

(4) Superficie construida para U.A.E. comprendidas entre 500 m^2 y 900 m^2 . En caso de U.A.E. con superficie mayor a 900 m^2 la superficie máxima edificable para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se establece una edificabilidad neta de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y una superficie máxima edificable de 300 m^2 .

2. Cuadro resumen de las condiciones particulares de los usos en asentamiento rural

	Uso Residencial	Uso Turístico	Uso de Equipamientos			Uso de Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento		Uso de Actividades Económicas - Terciarios			Usos Ganaderos Estabulados	
			DOC / SAN / ASI / CUL / S / REL / AP (2)	Deportivos Abiertos	Deportivos Cerrado	Categoría I	Categoría II	Comercio Minorista	Hostelería	Oficinas		
U.A.E. / U.A.E.T. / Sup. Parcela	Sp = 500 m ² Sp = 600 m ²	Sp = 500 m ²	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	No se determina superficie de parcela mínima para estos usos de equipamientos	(3)	(3)	(3)	(3)	Sp = 500 m ² Sp = 600 m ²	(3) / (5)	
Tipología	Vivienda unifamiliar en Asentamiento Rural (BD)	Modalidad Hotelera (Hotel Rural) y Extrahotelera (Apartamento, Villa, Casa Rural) y Establecimientos Turísticos de Alojamiento en el medio rural	Edificación Abierta (EA)	Edificación Abierta (EA)	Edificación Abierta (EA)	---	---	---	---	Según artículo 138 'Condiciones del uso de oficinas (OF)' de las Normas de Ordenación Estructural	---	
Ocupación	BD 500 BD 600	36% 30%	58%	---	10%	60%	---	---	---	---	---	
Superficie edificable máxima sobre rasante	180 m ² (15)	290 m ² (16)	1,20 m ² /m ² s	0,20 m ² /m ² s	0,60 m ² /m ² s	(4)	(4)	(4)	(4)	180 m ²	(5)	
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso residencial	---	290 m ² (16)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	230 m ² / 350 m ² (6) / (9) / (17)	230 m ² / 350 m ² (6) / (9) / (17)	230 m ² / 350 m ² (6) / (9) / (17)	230 m ² / 350 m ² (6) / (9) / (17)	230 m ² / 350 m ² (8) / (17)	230 m ² / 350 m ² (7) / (9) / (15)	
Superficie edificable máxima cuando coexista con el uso turístico	180 m ² (15)	---	Prohibido	Prohibido	Prohibido	290 m ² (6) / (10) / (16)	290 m ² (6) / (10) / (16)	290 m ² (6) / (10) / (16)	290 m ² (6) / (10) / (16)	290 m ² (10) / (16)	290 m ² (7) / (10) / (16)	
Sótanos / Semisótanos	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	---	---	---	---	Sí	---	
Número de Plantas	2	2	2	2	2	---	---	---	---	2	---	
Altura	Plana (cara superior forjado) (1)	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,50 m.	8,00 m.	---	---	---	---	7,00 m	---
	Inclinada (altura de cumbre) (1)	8,50 m	8,50 m	8,50 m	10,50 m.	12,00 m.	---	---	---	---	8,50 m	---
Retranqueos (mínimos)	Borde de Caminos	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	---	---	---	---	5,00 m.	---
	Linderos	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	---	---	---	---	3,00 m.	---
Longitud mínima frente parcela para constituir U.A.E.	12,00 m.	12,00 m.	12,00 m.	12,00 m.	15,00 m.	---	---	---	---	12,00 m.	---	
Posición respecto a eje de camino	Entre 5 m. y 35 m.	Entre 5 m. y 35 m.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

(1) En caso de que se admitan los sótanos/semisótanos esta altura se incrementa en 1,20 m.

(2) Usos: Docente (DOC) / Sanitarios-Asistencial (SAN) (ASI) / Sociocultural (CUL) (S) / Religioso (REL) / Otros Servicios Públicos (AP)

(3) Limitado al existente. Recogidos en el Plano I.08 'Usos de las actividades económicas y usos primarios no extractivos' del presente PGO.

(4) El uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II y terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería) se limita a los preexistentes. Se prohíbe su ampliación.

(5) El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación.

(6) El uso de actividades económicas (productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I y II y terciarios en las categorías de comercio minorista y hostelería) se limita a los existentes, prohibiéndose su ampliación. El uso residencial no puede superar la superficie máxima asignada a éste.

(7) El uso primario no extractivo en la categoría de ganadero estabulado se prohíbe en el asentamiento rural, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación (en el régimen que corresponda) hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación. El uso residencial/turístico no puede superar la superficie máxima asignada a éste.

(8) No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los dos usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

(9) Cuando en el Asentamiento Rural coexistan varios usos con el uso residencial (a excepción del uso turístico) la superficie sobre rasante máxima edificable será de 230 m², siendo la superficie máxima edificable para el uso residencial de 180 m².

(10) Cuando en el Asentamiento Rural coexista el uso turístico con cualquier otro uso admitido, la superficie sobre rasante máxima edificable será de 290 m². No pudiendo superarse la superficie máxima propia de cualquiera de los usos en el cómputo de la superficie máxima edificable total.

(11) Se puede ampliar la superficie a 30 m² o 50 m² según lo establecido en el artículo 57 'Condiciones específicas para los cuartos de aperos' de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO.

(12) En el caso de que existan o se propongan otras edificaciones no se admiten los cuartos de aperos, salvo si la edificación existente tiene uso residencial legalmente establecido, pudiendo, en ese caso, ejecutarse la construcción de los mismos.

(13) Se puede ampliar la superficie hasta 200 m² según lo establecido en el artículo 58 'Condiciones específicas para las bodegas artesanales' de las Normas de Ordenación Estructural del presente PGO.

(14) La construcción de bodegas artesanales en zonas de cultivo excluye otras edificaciones

(15) En caso de parcelas con superficie mayor a la U.A.E. la superficie máxima edificable sobre rasante para uso residencial, cuando no coexista con el uso turístico, se calcula en proporción al tamaño de la parcela, partiendo de la proporcionalidad máxima de 180 m² construidos en 900 m² de suelo, estableciéndose una edificabilidad neta de 0,30 m²/m²s, y una superficie máxima construida de 300 m².

(16) En caso de U.A.E.T. con superficie mayor a 500 m², la superficie máxima edificable para uso turístico, cuando coexista con el uso residencial, se calcula en proporción al número de plazas alojativas, de acuerdo a lo establecido en las Norma 13 y Norma 17.2.b) del PTETLP.

(17) En caso de parcelas con superficie mayor a la U.A.E. en la que coexistan varios usos con el uso residencial (a excepción del uso turístico) se establece una edificabilidad neta de 0,35 m²/m²s, y una superficie máxima edificable sobre rasante de 350 m², estableciéndose para el uso residencial una edificabilidad neta de 0,30 m²/m²s, y una superficie máxima construida de 300 m².

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 88. Definición, ámbito y usos de la edificación Industrial (IN)

1. Esta tipología edificatoria se define porque los planos de fachada exteriores se sitúan separados del frente y lindero posterior, dando como resultado una fachada continua a vía o espacio público, y en la que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los parámetros establecidos para esta tipología
2. Este tipo edificatorio se aplicará en las parcelas que se determinen con este uso principal en los planos de ordenación pormenorizada bajo el epígrafe **IN**.
3. La admisibilidad de usos para esta tipología edificatoria será el derivado de la aplicación de lo dispuesto en la Sección 1º 'Productivos, Logísticos y de Almacenamiento' del capítulo VI 'Uso de Actividades Económicas' del Título Noveno 'Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico' de las normas de ordenación estructural del presente PGO, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial vigente y del planeamiento territorial correspondiente, así como de lo que se determine en el planeamiento parcial o especial que desarrolle el presente PGO.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, se atenderán las siguientes consideraciones básicas:

a) Uso principal:

- Usos productivos, logísticos y de almacenamiento en las categorías I, II y III.

b) Usos compatibles complementarios.

Se admite la implantación de los siguientes usos:

- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de oficinas.
- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de comercio minorista (local comercial pequeño, mediano o grande, galería comercial, almacén comercial no especializado y comercio especializado).

- Uso de actividades económicas en la categoría de uso terciario, en la categoría de hostelería (kioskos, bares y cafeterías).

La superficie destinada a estos usos compatibles autorizables podrá alcanzar una superficie construida máxima de un veinte por ciento (20%) respecto de la superficie construida total que se ejecute.

c) Usos prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en apartados anteriores.

SECCIÓN 1. PARÁMETROS TIPOLOGICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 89. Condiciones de la parcela de la Edificación Industrial (IN)

1. Se establece para la edificación Industrial una parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²) en la que se pueda inscribir un círculo de diez metros (10,00 m) de diámetro; además, la longitud del lindero frontal será igual o superior a siete metros (7,00 m).
2. Para las parcelas menores a la mínima se estará a lo determinado para la parcela residual definida en 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 90. Posición de la edificación en la parcela (IN)

1. El plano de fachada de la edificación Industrial o nave se separará al menos cinco metros (5,00 m) respecto al frente y el lindero posterior.
2. No se establece separación de la edificación respecto a los linderos laterales, debiéndose ejecutar la edificación con los muros medianeros sobre dichos linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 91. Condiciones de ocupación y edificabilidad de la Edificación Industrial (IN)

1. La ocupación y la edificabilidad de la edificación Industrial serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición y altura máxima permitida en la parcela calificada como IN.

2. Si se dispone de edificio administrativo, éste deberá estar situado en el frontal de la parcela, ocupando la totalidad de la fachada frontal, y adosado al edificio o nave que complementa. Se ha de mantener la separación al frente que se establece en el artículo anterior, con una profundidad máxima de diez metros (10,00 m), garantizando la correcta iluminación y ventilación, establecida en 1/8 de la superficie útil de la pieza habitable.

Artículo 92. Condiciones de altura de la Edificación Industrial (IN)

1. Unidades métricas: La altura máxima de la edificación Industrial se medirá con respecto a la rasante oficial.
2. El número de plantas de la edificación será de dos (2) sobre la rasante en el edificio administrativo con una altura máxima de once metros (11,00 m.), y de una (1) planta en la nave destinada al uso principal con una altura máxima de nueve metros (9,00 m.); todo ello referido a cara inferior de forjado.
3. Bajo la rasante se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones que para ello se establecen en el 'Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación'. En el semisótano se podrán ubicar piezas habitables siempre que cumplan con las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en el artículo anterior.
4. La cubierta será plana e intransitable, no permitiéndose el uso de la misma para almacenamiento de ningún tipo. En su caso, los antepechos de protección de cubiertas planas tendrán como máximo una altura de cuarenta centímetros (40 cm).
5. No se permiten construcciones por encima de la altura máxima, a excepción de las chimeneas de ventilación y/o evacuación de humos, y los paneles de captación de energía solar y antenas, en las condiciones que para ello se establecen en el Anexo de las "Condiciones generales de la edificación". En casos justificados y en función de la industria a instalar, se podrá permitir sobrepasar esta altura con elementos puntuales propios de la industria (como silos, chimeneas, depósitos...).

Artículo 93. Superficie libre de parcela de la Edificación Industrial (IN)

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre de parcela con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto los espacios necesarios para los accesos.
2. Se podrá destinar a aparcamientos o a jardinería, prohibiéndose el almacenamiento de materiales y vertidos de desperdicios o cualquier otro uso que pueda dañar la imagen ambiental.

TÍTULO 5. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 94. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el PGO se desarrollará a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en los ámbitos y sectores, o manzanas, que así se determinen, y según las condiciones que se establezcan en cada caso.

Artículo 95. Planes Parciales de Ordenación

1. Objeto:

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de determinados Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado, en desarrollo de las determinaciones del presente PGO.

2. 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:

- a) Destino Urbanístico preciso del suelo.
- b) Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
- c) Características de las Parcelas.
- d) Alineaciones y Rasantes
- e) Reservas de Dotaciones y Equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

3. Límites:

En todo caso los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones

imperativas establecidas por el artículo 36 del TR Lotc-Lenac, así como las especificadas en las Fichas correspondientes a los sectores del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

4. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizado, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo “Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión” anteriormente citado.
5. En el caso de los sectores ZSI-50.1 y ZSI-50.2 coincidentes con el área especializada definida en el Plan Insular como Área Especializada Agroganadera 15 – San Antonio del Monte, el Plan Parcial correspondiente deberá desarrollar las condiciones particulares incluidas en las respectivas fichas de ordenación, incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión del presente PGO.
6. El PGO del término municipal de Garafía incorpora los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado que quedan recogidos en la correspondiente ficha del Fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión. Dichos sectores son:

SECTORES	PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN	NUCLEO
ZSI-50.1	PP 1	Área Especializada 15 - Agroganadera de San Antonio del Monte	San Antonio del Monte
ZSI-50.2	PP 2	Área Especializada 15 - Agroganadera de San Antonio del Monte	San Antonio del Monte
ZSI-50.3	PP 3	Silba (Santo Domingo)	Santo Domingo

7. Las condiciones particulares determinadas por este PGO, ya sean de carácter estructural o pormenorizada, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores de estos suelos urbanizables, se especifican en las fichas del Anexo “Fichero de Ámbitos urbanísticos y de Gestión” anteriormente citado.
8. Los Planes parciales que ordenen suelo para actividades productivas analizarán las consecuencias que puedan tener las concentraciones de actividades sobre la calidad atmosférica, interviniendo con los instrumentos que le son propios para evitar que dichas concentraciones contribuyan a elevar los valores de inmisión por encima de lo establecido, todo ello de conformidad con el artículo 40.8 de las Normas del Plan Insular de Ordenación.
9. Los Planes parciales deberán cumplir las siguientes medidas:
 - a) Medidas aplicables a suelo urbanizable:

1. En tanto no se desarrolle, el suelo urbanizable conservará los usos rurales previos. Sólo se admitirán las edificaciones o las actuaciones en edificaciones existentes en los casos expresamente admitidos por el Plan General. Los proyectos que los desarrollen deberán justificar la relación paisajística de la edificación con el núcleo urbano.
 2. En cuanto se proceda a su urbanización se atenderá a las mismas condiciones descritas en los casos anteriores en lo que se refiere al límite urbano. Los Planes Parciales deberán justificar la integración paisajística del conjunto y, en particular, la de los límites con el suelo rústico y la conexión paisajística con el suelo urbano.
- b) Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental:
1. Se considerarán áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental aquellas que se sitúen a menos de 500 metros de la costa o los ámbitos de especial valor ambiental incluidos en zonas A y Ba PORN.
 2. En estos casos, el planeamiento pormenorizado de estas áreas deberá atender a las siguientes condiciones:
 - Previsión de áreas de transición entre las áreas urbanizadas y el suelo rústico. Estas áreas se incluirán preferentemente en la categoría de espacio libre público.
 - Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.
 - Valoración de los posibles impactos ambientales en el entorno, con previsión y justificación de las medidas adoptadas para evitarlos, tales como la creación de áreas de transición, con especial regulación de los usos y de la preservación de las condiciones naturales o ambientales.

Artículo 96. Planes Especiales de Ordenación

1. Objetivo:

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones para los

sectores así delimitados en el PGO.

Su finalidad y objetivos así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes a los ámbitos urbanísticos del Anexo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión de esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. **Ámbito:**

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

3. **Determinaciones:**

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación vigente, el Plan Insular o los instrumentos citados en el punto 2.b).

En el caso de los ámbitos definidos en el Plan Insular como áreas especializadas, los Planes Especiales correspondientes deberán desarrollar las condiciones particulares incluidas en las fichas del Plan Insular relativas a los respectivos ámbitos objeto de ordenación, así como las condiciones y determinaciones que incluya la ficha correspondiente del Fichero de ámbitos urbanísticos del presente PGO.

4. **Limitaciones:**

En general los Planes Especiales no podrán sustituir al presente PGO en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrán clasificar suelo.

Excepcionalmente, y mediante resolución motivada, podrán modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR Lotc-Lenac.

5. **El PGO del término municipal de Garafía delimita los siguientes ámbitos sujetos a Planes Especiales:**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		SISTEMA GENERAL	CATEGORÍA DE SUELO
PESG-50.1 San Antonio del Monte	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.1) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 9 (Parque de San Antonio del Monte)	SG-EL	RPI-E
PESG-50.2 Llano Negro	Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Servicios (SG-SC 50.2) - Área Especializada de Infraestructuras y Equipamientos 7 - Llano Negro	SG-SC	RPI-E
PEP-49.1 Santo Domingo	Plan Especial de Protección del Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCIC) de Santo Domingo	---	SUCIC
PE-50.1 Las Tricias	Plan Especial "Parque Cultural de Buracas"	---	RPN / RPC / RPP / RPA / RPI-E

Artículo 97. Estudios de Detalle

1. Objeto:

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del PGO y de los Plan Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

2. Determinaciones:

Completar o reajustar las siguientes:

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

3. Límites:

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR Lotc-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 98. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

1. En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales y Planes Especiales, se deberá estar a lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada en relación a los Usos que se pretendan implantar; a lo establecido en el Título Tercero 'Condiciones generales de los usos'; y a lo establecido en el Título Cuarto 'Condiciones de la edificación: tipologías edificatorias'.
2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación, de acuerdo a las presentes Normas.
3. 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. De igual modo los Planes Parciales respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano se cuente con un nivel de regulación homogéneo.
4. No obstante, lo expresado en el número anterior, dentro de su ámbito, las figuras de planeamiento de desarrollo, con carácter excepcional y justificación suficiente, podrán establecer nuevos grupos de usos compatibles si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos en estas Normas. Así mismo, podrán introducir justificadamente una mayor concreción de los usos pormenorizados específicos o desarrollar la clasificación de un determinado grupo de usos ante la necesidad de contar con una regulación más detallada de los mismos, siempre que esto no desvirtúe la estructura sistemática planteada en el presente Plan General.

5. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en el TR Lotc-Lenac y en los reglamentos vigentes en la materia, y las que de forma específica se fijan en este Capítulo, en el resto de la normativa del PGO y en las Ordenanzas Municipales de aplicación.
6. 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, en la que se incluye la superficie de los sistemas generales adscritos al mismo, en su caso, aunque en la misma no deberá computarse la superficie de dominio público existente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 99. Criterios generales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO 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, así como en las Ordenanzas Municipales que la desarrollan, 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. 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.
 - 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 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.
- g) El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de los sectores ZSI-50.1 San Antonio del Monte, ZSI-50.2 San Antonio del Monte y ZSI-50.3 Silba deberán determinar que en al menos un veinte por ciento (20%) del total de la superficie destinada al uso principal, presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Artículo 100. 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. Los sectores de suelo Urbanizable que linden con una carretera de titularidad insular deberán evitar el acceso al sector por la misma siempre que exista una calle o viario municipal que permita el citado acceso.
3. 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.
4. La red viaria rodada tendrá la sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles y en ningún caso será inferior a diez metros (10,00 m).
5. 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 y lo establecido al respecto en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 101. 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. 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 metros cuadrados (100m²) 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 102. Reserva de suelo para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecerán las superficies mínimas para Dotaciones, Equipamientos y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de las Dotaciones y los espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, y su superficie mínima, junto con la destinada a Equipamientos, 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 o comunitarios que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable 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. La concreción del uso dotacional o comunitario se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

Artículo 103. Condiciones para la concreción del aprovechamiento urbanístico

1. De acuerdo con el Art. 60.1 del TRLOTENC, el PGO establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias

asignadas, y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

2. Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico global y medio de los ámbitos y sectores, en desarrollo de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en base a la justificación de los coeficientes de ponderación establecidos en el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación de este PGO, se establecen las siguientes cuestiones previas:

- a) Índices o **coeficientes de edificabilidad bruta de sectores** y ámbitos, que se especifican en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

b) Coeficientes De Tipología (Ct)

Se establecen los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Coeficiente de Tipología Edificatoria	€/ m ²	Ct
Edificación Deportivo abierto	30,59	0,05
Nave almacenamiento L>10m en Edificación Industrial	581,18	0,95
Edificación Cerrada	611,77	1,00
Edificación Abierta alineada a vial	703,54	1,15
Edificación Abierta	795,30	1,30
Edificación Ciudad Jardín	954,36	1,56

c) Coeficientes De Uso (Cu)

Los coeficientes de uso resultante son los que se exponen en la siguiente tabla:

Coeficiente de Uso	€/ m ²	Cu
Uso Residencial	611,77	1,00
Uso de Actividades Económicas - Terciarios - Oficinas	611,77	1,00
Uso de Actividades Económicas - Terciarios - Hostelería y Comercio Minorista	672,95	1,10
Actividades Económicas - Productivos, Logísticos y de Almacenamiento (Categorías II y III)	611,77	1,00
Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 5 estrellas)	734,12	1,20
Uso Turístico (modalidad hotelera, categoría 4 estrellas)	672,95	1,10
Usos de Equipamientos (Privados)	489,42	0,80

d) Coeficientes De Intensidad (Ci)

Los coeficientes de intensidad resultantes se exponen en la siguiente tabla:

Densidad Viv/ha	Ci
Densidad de < 25 viv/Ha	1,80
Densidad entre 25-30 viv/Ha	1,50
Densidad entre 30-35 viv/Ha	1,29
Densidad entre 35-40 viv/Ha	1,13
Densidad entre 40-45 viv/Ha	1,00
Densidad entre 45-52 viv/Ha	0,87
Densidad entre 52-60 viv/Ha	0,75
Densidad entre 60-62 viv/Ha	0,73
Densidad entre 62-67 viv/Ha	0,67
Densidad de > 70 viv/Ha	0,67

e) Coeficiente de Régimen de Protección (Crp)

Los coeficientes de Régimen de Protección resultantes se exponen en la siguiente tabla:

Tipo	Crp
Viviendas sometidas a Regímenes de Protección Pública	0,80
Viviendas No sometidas a Regímenes de Protección Pública	1,00

f) Coeficiente De Situación (Cs)

Se exponen en la siguiente tabla los coeficientes de situación resultantes:

Ref.	Área Territorial	Cs
1	Litoral	1,10
2	Interior	1,00

g) El **Coeficiente de Homogeneización (CH)** se determinará por la ponderación resultante de aplicar los distintos coeficientes anteriormente establecidos:

$$CH = Ct \times Cu \times Ci \times Crp \times Cs$$

3. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico asignable a cada sector y ámbito se obtiene de la siguiente manera:

a) Se calcula la superficie edificable total (**SE**) del sector o ámbito, producto de la superficie del mismo (**St**) por el coeficiente de edificabilidad bruta (**E m²/m²**) del sector o ámbito.

$$SE = ST \times E \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- b) Se asigna para cada uso y tipología edificatoria (áreas diferenciadas) un porcentaje de esta superficie edificable total, obteniendo varias superficies edificables (**SE1, SE2,....**)
- c) Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área diferenciada multiplicando la superficie edificable asignada a cada una de ellas (**SE1, SE2,....**) por el coeficiente de homogeneización (**CH**), expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (**Uda**).

$$Ap_1 = SE_1 \times CH_1 = Uda$$

- d) El aprovechamiento urbanístico (**AU**) global de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado lo constituirá la suma de los aprovechamientos (**Ap**) que correspondan a todas las áreas diferenciadas en él incluidas, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (**Uda**).

$$AU = Ap_1 + Ap_2 + Ap_3 + Ap_4 \dots = Uda$$

Según lo establecido en la legislación urbanística vigente, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de parcelas edificables y urbanizadas precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector o ámbito. No obstante, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento del valor correspondiente, de acuerdo a las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en la legislación vigente y a lo expresado al respecto en las Normas de ordenación estructural del presente PGO.

4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico global por su superficie total, incluida la de los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (Uda/m²).

Para el caso de los sectores en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico medio no podrá diferir entre ellos en más del 15%.

5. En el fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión se especifica el aprovechamiento urbanístico global o total y el aprovechamiento urbanístico medio para cada uno de los ámbitos o unidades de actuación del suelo urbano no consolidado y sectores.

CAPÍTULO II. GESTION URBANÍSTICA

Artículo 104. Ámbitos de referencia para la gestión y ejecución del planeamiento

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en Asentamientos Rurales, en su caso, y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Igualmente se consideran ámbitos de referencia para la ejecución del planeamiento, y en su caso para la actividad de gestión que resulte precisa, las actuaciones que deban llevarse a cabo en suelo urbano consolidado para completar la ejecución del planeamiento según la ordenación pormenorizada determinada en este PGO, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias y a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 105. Unidades de Actuación

1. De conformidad con el Anexo del TR Lotc-Lenac se considera Unidad de Actuación (UA) 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 y cuantos gastos correspondan de acuerdo a la legislación aplicable.
2. Las Unidades de Actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado, en su caso, se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, en su caso, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando ello facilite la ejecución del planeamiento y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación entre los propietarios afectados.
4. La alteración de las delimitaciones de las Unidades de actuación establecidas por este PGO requerirá la modificación del presente PGO. No obstante, los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar ajustes puntuales en su delimitación que no supongan una variación del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local.

5. Sólo se admitirán los reajustes mencionados cuando ello facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en los instrumentos de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.
6. La delimitación de la UA como ámbito de gestión coloca a los terrenos incluidos 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 de conformidad con el Artículo 84.4.de TR Lotc-Lenac, y sin perjuicio de los supuestos admitidos para la edificación y urbanización simultánea.
7. En el PGO se han delimitado las siguientes unidades de actuación en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m²s
UA 1	SUNC 49-1	Santo Domingo	25.116
UA 2	SUNC 49-2	Santo Domingo	26.081

Artículo 106. Ámbitos de gestión en suelo urbanizable

1. Los Sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria en la ficha correspondiente, se consideran en sí mismos y a todos los efectos como unidades de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente las determinaciones de gestión aplicables en cada caso.
2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del sector que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el artículo anterior.

Artículo 107. Sistemas de Ejecución

1. Los sectores y unidades de actuación se gestionarán por el sistema de ejecución pública por cooperación, según se determina expresamente con respecto a los diferentes sectores o ámbitos, aportándose en cada caso la justificación concreta de optar por aplicar la excepción a la regla general de establecimiento preferente del sistema de ejecución privada contenida en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se expresen en las fichas correspondientes del Fichero

de ámbitos urbanísticos y de acuerdo a lo expresado en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

2. Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación y Sistema de Ejecución empresarial.
3. Los sistemas de ejecución pública legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Cooperación, Sistema de Expropiación y Sistema de Ejecución forzosa, aunque éste se aplica únicamente en caso de incumplimiento en el desarrollo de un sistema de ejecución privada.
4. Los terrenos incluidos en un sector o unidad de actuación quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

Artículo 108. Establecimiento y aplicación del sistema de Ejecución privada

1. No obstante lo expresado en el artículo anterior, para el supuesto de que pueda alterarse la determinación del sistema de ejecución, en los supuestos contemplados legalmente y de acuerdo al procedimiento previsto para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en el presente artículo se aportan las determinaciones pertinentes sobre los sistemas de ejecución privada.
2. Los sistemas de ejecución privada legalmente establecidos son los siguientes: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación y Sistema de Ejecución empresarial.
3. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la atribución de la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector o una unidad de actuación a la iniciativa particular y, preferentemente, a los propietarios de los terrenos, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
4. En la ficha correspondiente a los sectores o unidades de actuación cuya gestión se determina por un Sistema de Ejecución Privada, no se determina el concreto sistema de ejecución privada al tener que establecerse a través del procedimiento regulado al efecto y previa presentación a trámite de una Iniciativa de ejecución privada, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística.
5. La iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada podrá ser presentada a trámite por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector o unidad de actuación, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos para ello en los

artículos 58 y siguientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación que le dé cobertura, podrá tramitar la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de ejecución empresarial cualquier persona, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que cumpla con los requisitos expresados en el citado reglamento. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada y las alternativas que en su caso se presenten, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.

6. La determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas establecidas por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.
7. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

Artículo 109. Aplicación del Sistema de ejecución pública por Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria gratuita y sufragan los gastos de gestión y ejecución, siendo la Administración actuante la que ejecuta las obras de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión pertinente para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación de conformidad con los supuestos y el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector o unidad de actuación a través del pertinente Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo a la regulación contenida en los artículos 102 a 112 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. La totalidad de los gastos de gestión y ejecución serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en el supuesto regulado en el artículo 107 del citado reglamento, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
3. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.

4. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.
5. La Administración actuante podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto, siempre que sea necesario conforme al interés general y se garantice el acceso rodado y su posterior integración al desarrollo futuro de la ordenación prevista, debiendo en todo caso acordarse de conformidad con los procedimientos previstos en la legislación aplicable.
6. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico de gestión por cooperación, aprobado previa información pública de veinte días, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y en la restante legislación urbanística aplicable.

Artículo 110. Operaciones de Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas existentes adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en suelo apto para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponda al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el Proyecto de Reparcelación, o el instrumento de gestión requerido según el sistema establecido, determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los que deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Los Proyectos de Reparcelación y los restantes instrumentos de gestión contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística aplicable, o, en su caso, en este Plan General, según su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.

Artículo 111. Organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento

1. Las actuaciones de gestión y de ejecución material de la ordenación prevista en el planeamiento se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en las fichas sobre cada una de ellas incluidas en el Fichero de ámbitos urbanísticos y a lo expresado en el Programa de Actuación de este PGO, sin perjuicio de atender las prioridades determinadas en su caso por el Programa de Actuación del Plan Insular para las actuaciones previstas en dicho instrumento.
2. De acuerdo a lo indicado en el número anterior, los plazos máximos a cumplir en el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable son los expresados: respecto a la tramitación de los instrumentos de ordenación, en su caso, y de los instrumentos de gestión urbanística, en las respectivas fichas que se incluyen en el Fichero de ámbitos urbanísticos; y respecto a su ejecución material, según lo expresado en los números siguientes del presente artículo o bien en el Programa de Actuación del presente PGO.
3. El plazo máximo para presentar a trámite el correspondiente Plan Parcial de Ordenación en sectores de suelo urbanizable no ordenado y la pertinente Iniciativa de ejecución privada, con todos sus documentos e instrumentos, será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor del PGO, salvo que en la ficha correspondiente se fije un plazo distinto de acuerdo al Programa de Actuación.
4. El plazo máximo para presentar a trámite el instrumento de gestión o, en su caso, la Iniciativa de ejecución privada, con todos los documentos e instrumentos, para el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado ordenado y en suelo urbanizable ordenado, será de cuatro años contados desde la entrada en vigor del PGO, salvo que en la ficha correspondiente se fije un plazo distinto de acuerdo al Programa de Actuación.
5. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
6. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

7. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en sectores o unidades de actuación, el plazo será de cuatro años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente o de la aprobación del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización en el caso del sistema de ejecución pública por cooperación, salvo que la legislación urbanística determine para ello mayores plazos, en cuyo caso se aplicarán éstos.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 112. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas

1. Se considera parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo.
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 siguientes 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.
3. Se considera parcelación urbanística la segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso indivisible los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, 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.

4. 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 el presente PGO.

Con carácter previo a la licencia municipal estos actos requerirán 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.

5. 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.
6. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.
7. Toda edificación y/o construcción estará indisolublemente vinculada a una parcela o unidad apta para la edificación, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
8. La segregación de parcelas o unidad apta para la edificación en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Será posible la segregación en el caso de que la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.
9. Para que una parcela sea segregable, las parcelas que de cómo resultado deberán tener acceso en las condiciones que para ello se establecen en la presente Normativa Urbanística y no podrán ser de superficie inferior a la mínima.

Artículo 113. Derecho a edificar

El derecho a edificar en un terreno se obtiene mediante la oportuna licencia municipal, estando condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre, y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa Urbanística y en las legislaciones urbanísticas y sectoriales de aplicación, aun cuando tengan la condición de solar.

Artículo 114. Requisitos para simultanear las obras de urbanización y de edificación

1. La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

- a) En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización, 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 establecidos en el artículo 17 'Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios' del Capítulo IV 'Determinaciones generales de régimen urbanístico' del Título Segundo "Clasificación, Categorización del Suelo y Ámbitos Urbanísticos", de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural del presente PGO.

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, y además se deberá cumplir con 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 admitida 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 ocupar ni utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes 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.

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.

- b) En suelo Urbano No Consolidado, dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema establecido y, en todo caso, una vez

concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

- c) En el suelo Urbanizable y en suelo Rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TR Lotc-Lenac, y en el Urbanizable Sectorizado 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.

2. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares, incluidas en una unidad de actuación se requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme al Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias esta Ley y las presentes normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.

A este respecto, en 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) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar.

- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 115. La actividad de ejecución en suelo urbano consolidado

En el Suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada, y de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 116. Adaptación de las parcelas a la ordenación en suelo urbano consolidado

Cuando el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación prevista en suelo urbano consolidado requiriese la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en este PGO, se llevarán a cabo las siguientes operaciones urbanísticas con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación:

- a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.
- c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica regulada en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Artículo 117. Actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar

En suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar; incluso cuando proceda, la cesión a título

gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendiente a lo largo de todo el perímetro de la parcela, cuando ello fuera exigible y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.

Artículo 118. Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo necesario para los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán y ejecutarán de la siguiente manera:
 - a) Adscripción o inclusión de los mismos en los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.
 - b) Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos de conformidad con la letra anterior, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, o a través de convenio urbanístico. Las obras correspondientes a estos sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias. 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 del presente PGO.
2. La ordenación de los Sistemas Generales se establecerá bien directamente por este PGO o bien mediante su remisión a Plan Especial de Ordenación. En el Anexo 'Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión' y en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada se establecen las condiciones para la ordenación de los distintos sistemas generales bien mediante Plan Especial de ordenación, o bien mediante la definición de las determinaciones relativas al uso, edificabilidad y disposición de volúmenes para su ordenación directa por este PGO.
3. La ejecución material de los sistemas generales se llevará a cabo mediante Proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

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

4. La obtención total o parcial del suelo de Sistemas General de espacios Libres públicos podrá realizarse, previo convenio urbanístico y a través de los procedimientos oportunos, mediante la adjudicación de la concesión obra pública y explotación de la posible

instalación que de aparcamientos subterráneos o de equipamientos comunitarios o usos complementarios que puedan ubicarse, respectivamente, en el subsuelo y en la superficie sobre rasante en la que se permitan tales usos complementarios y de equipamientos comunitarios.

En el caso de SG de espacios Libres públicos que admitan la utilización del subsuelo para aparcamiento, se podrá desarrollar lo anterior mediante la fórmula prevista para ello en la legislación aplicable. En tal supuesto, una vez se realice la oportuna división horizontal de la propiedad conformando el pertinente complejo inmobiliario, que incluirá la citada finca de suelo destinado a sistema general de espacio libre público y la finca del subsuelo destinado a aparcamiento de titularidad privada.

En el caso contemplado en el párrafo anterior, las condiciones específicas que debe recoger el título de constitución del complejo inmobiliario y de división horizontal de la propiedad son las que resulten de la aplicación de la normativa reguladora de esta materia.

Artículo 119. Ejecución de los sistemas locales y Dotaciones públicas

1. El suelo necesario, para las dotaciones previstas por el presente PGO se obtendrá de la siguiente manera:
 - a) Cuando se sitúen en suelo urbano no consolidado por la urbanización o Suelo Urbanizable sectorizado, de acuerdo a las reservas de suelo establecidas en el artículo 36 del T.R. Lotc-Lenac o a las determinadas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca su ordenación pormenorizada (ya sea el presente PGO o Plan Parcial), mediante su cesión obligatoria y gratuita formalizada a través del instrumento de gestión correspondiente según el sistema de ejecución establecido.
 - b) Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de Unidades de Actuación, la actividad de ejecución de los sistemas locales de Dotaciones públicas se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y el suelo necesario se obtendrá de la siguiente forma:
 - 1) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - 2) Expropiación.
 - 3) 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. DEL RÉGIMEN APLICABLE A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES

Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades preexistentes que al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

1. A la situación legal de consolidación, le será de aplicación el siguiente régimen jurídico:
 - a) Se admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación al inmueble. No obstante, el presente PGO define, con carácter específico, qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad. No se admitirá cambio de usos en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en suelo rústico.
 - b) La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.
 - c) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. A la situación legal de fuera de ordenación, le será de aplicación el siguiente régimen jurídico:
- a) Las normas, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirá el contenido de la situación legal de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.
 - b) En defecto de las normas y otras determinaciones del planeamiento previstas en el párrafo anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:
 - 1) Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - 2) 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.
 - c) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en esta situación al derivar de infracciones urbanísticas contra las que, por transcurso de los plazos legalmente establecidos, no cabe reacción administrativa o judicial de ningún tipo para instar el restablecimiento de la legalidad, sólo podrán realizar las obras de reparación y conservación que sean absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.
 - d) A los usos y actividades económicas preexistentes que, careciendo de título administrativo habilitante previo, no fuesen legalizables al amparo del nuevo plan, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.
3. Cuando la situación legal de consolidación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de la implantación de viales, espacios libres, sistemas

generales, dotaciones o, en general, uso o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicable el régimen previsto en el apartado 2.b) de la presente Disposición, con las siguientes matizaciones:

- a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el propio plan.
 - b) No se admitirá ningún cambio de uso.
 - c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.
4. Cuando las edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y actividades se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres o protección, conforme la regulación sectorial específica, será de aplicación además el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente.
5. El régimen de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el *"Catálogo de Patrimonio y Ámbitos Arqueológicos"*. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones reguladoras de la edificación, por lo que podrán efectuarse en los mismos los tipos de obras y las actuaciones previstas conforme a las normas específicas que les sean de aplicación según la regulación contenida en la Normativa del presente PGO.

ANEXO I DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1. CONDICIONES DE LA PARCELA

1.1. Parcela residual

Se considera parcela residual aquella cuya superficie es inferior a la mínima establecida por el PGO o incumpla con la longitud mínima de lindero frontal y cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación o por la vía pública y que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Podrán ser destinadas a uso residencial, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen ni se establezca para ellas un retranqueo a la vía pública distinto del regulado para las parcelas colindantes.

1.2. Parcelas de fachada inferior a la mínima en edificación cerrada

Se admiten parcelas de frente inferior a la mínima establecida cuando no exista posibilidad real de cumplir el requisito general de longitud mínima de fachada, por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas, o por imposibilidad de cumplir las condiciones de parcela mínima. En cualquier caso, cada unidad deberá contar con un frente mínimo de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m.) libres.

2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

1.3. Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la tipología edificatoria de aplicación o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.

Cuando se destine obligatoriamente a la plantación de especies vegetales por la tipología edificatoria y en el porcentaje que la misma determine, la superficie libre de parcela deberá tratarse como zona ajardinada, debiendo existir al menos un árbol de porte por cada 20m², o una palmera cada 25 m² de superficie libre de parcela.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1.4. Planta

Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio el PGO distingue las siguientes:

- a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
- b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y plantas bajo cubierta.

Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:

c) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio; y en parcelas con topografía en ladera, en la profundidad establecida para los planos de nivelación de las plantas bajas en las tipologías edificatorias. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará 1,20 m sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las tipologías edificatorias o en este anexo.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.).

d) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que al menos más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura.

La cara superior del forjado de techo no superará un metro y veinte centímetros (1,20 m.) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las condiciones generales de los usos.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.).

e) Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre mínima se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.), y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.). Excepcionalmente, en parcelas con uso principal de actividades económicas en la categoría de productivo,

logístico y de almacenamiento la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00 m.).

f) Entreplanta:

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y se sitúe retranqueada de fachada al menos cinco metros (5,00 m.).

La altura libre de planta por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) y de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) respectivamente.

g) Plantas altas:

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de estas plantas se establece en dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y la máxima en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.). En parcelas con uso principal de actividades económicas en la categoría de productivo, logístico y de almacenamiento, la altura libre máxima se establece en cinco metros (5,00 m.).

1.5. Cota de referencia para situar el plano de nivelación de la planta

Es la cota que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja, situado en la cara superior del forjado del suelo, y a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.

La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), medido desde la rasante establecida para la medición de altura cuando se permitan los semisótanos.

En una edificación o construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

1.6. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante oficial no supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), la fachada se dividirá en los tramos necesarios de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte metros (20,00 m.) de longitud la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga mejor adecuación en el entorno, y en caso de igualdad de alternativas por la de menor altura.

Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.

En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este punto, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.

En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la tipología edificatoria.

1.7. Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Tipología edificatoria o normas del planeamiento de desarrollo, y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja.

En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga menor altura.

1.8. Edificaciones en ladera

En terrenos en ladera o pendiente superior al veinte por ciento (20%), que originen un desnivel superior a una (1) planta entre dos líneas de fachada, serán de aplicación los artículos referentes a las “*Condiciones de altura para edificaciones en ladera*” de las diferentes tipologías edificatorias.

1.9. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Sin perjuicio de lo dispuesto en las tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima.

- a) Los antepechos de protección o pretilas de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
- b) Las cajas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00 m.) de la línea de fachada, tanto interior como exterior. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio, excepto en tipologías de viviendas unifamiliares en las que quedan expresamente prohibidas.

- c) Las cajas de escaleras, cuando lleguen a la cubierta o azotea, no podrán situarse a una distancia inferior a tres metros (3,00 m.) de la línea de fachada en tipologías donde se sitúe sobre la alineación oficial. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la cubierta de la última planta permitida.

- d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio cuando los factores técnicos así lo permitan.

El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

ANEXO II DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CONCEPTOS

El presente Anexo, comprensivo de los conceptos utilizados para regular las Condiciones Generales de la Edificación, tendrá la vigencia que determine la legislación sectorial, ambiental o urbanística jerárquicamente superior, o las Normas o Instrucciones técnicas de planeamiento que definan o concreten conceptos diferentes a los aquí estipulados.

1. DETERMINACIONES COMUNES

1.1. Definición

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

1.2. Clases de condiciones generales

La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y

servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.

La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en Título Tercero 'Condiciones Generales de los Usos' de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo las condiciones que el Plan General establezca para cada zona.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

1.3. Manzana y unidad urbana equivalente

- Se entiende como **Manzana** la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos 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. CONDICIONES DE LA PARCELA

2.1. Definición

Parcela: El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el PGO, susceptible de ser soporte de aprovechamiento a todos los efectos conforme al citado Plan.

Solar: Se entiende por solar aquella parcela que reúne las características establecidas por el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR Lotc-Lenac. La vía pavimentada por el que se genere el acceso podrá ser relativa a una parcela, manzana o unidad urbana equivalente.

Unida Apta para la Edificación: Unidad de suelo natural clasificado como rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial o por el

PGO vinculado, a todos los efectos, a la edificación, construcciones e instalaciones permitidas, conforme a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Finca: unidad de suelo, a los efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, terreno o unidad apta para la edificación.

De ahora en adelante estos conceptos se denominarán parcela, estándose a su definición legal en cuanto los mismos se localice en suelo urbano y urbanizable o en suelo rústico.

2.2. Accesos

Comprenden los espacios habilitados para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servirán para establecer condiciones de accesibilidad a la parcela en condiciones adecuadas de utilización según el uso al que sirven. Su titularidad podrá ser pública o privada, mientras que el uso deberá ser público o abierto al uso público

A estos efectos, tendrán la consideración de accesos preexistentes, los grafiados en los correspondientes planos del presente PGO u oficiales, tales como Catastrales, Servidumbre de paso o caminos, existentes a la entrada en vigor del PGO.

2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales.

2.4. Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o Unidad Apta para la Edificación y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente el que delimita la parcela con la vía, espacio libre público o acceso a que dé frente, y coincide con la alineación oficial representada en los planos de ordenación pormenorizada; lindero posterior el lindero opuesto al frontal; y linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, todos ellos tendrán consideración de lindero frontal o frente, aunque se entenderá como

frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos, mediante un levantamiento topográfico.

2.5. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

2.6. Parcela máxima

Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela, para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

2.7. Parcela mínima

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela sea edificable, determinándose la misma en las diferentes tipologías edificatorias o planeamiento de desarrollo.

3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

3.1. Alineación oficial (exterior o pública)

Es la línea señalada por el planeamiento (PGO, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales, accesos o espacios libres públicos, de las parcelas y solares edificables.

3.2. Cambio de alineación

Es la línea señalada por el planeamiento sobre parcelas ya edificadas donde se propone un cambio del plano de fachada existente.

3.3. Plano de fachada

Es el plano vertical de la edificación trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que en su interior contiene todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos de la misma. Se

establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Según su situación y relación con la parcela, los planos de fachadas de la edificación se dividen a su vez en plano de fachada exterior, plano de fachada medianera o muro medianero, y plano de fachada interior.

3.4. Plano de fachada exterior

Es el plano de fachada de la edificación que separa el interior de la edificación con la superficie libre de parcela o resto de parcela sin edificar, vía o espacio público. Los planos de fachada exterior forman la superficie envolvente de la edificación.

Los planos de fachada exteriores respecto a su relación con los linderos de la propia parcela anteriormente definidos se dividen en: plano de fachada frontal o principal, plano de fachada lateral y plano de fachada posterior.

3.5. Plano de fachada medianera o muro medianero

Es el plano de fachada de la edificación que se sitúa sobre los linderos laterales o posteriores de la parcela estando en contacto con las parcelas colindantes, pudiendo quedar unido a los planos de la fachada colindante que pudiera edificarse.

En los muros medianeros no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación, pero sí la apertura de patios.

3.6. Plano de fachada interior

Es el plano de fachada de la edificación situado dentro de la envolvente formada por los planos exteriores del edificio. Lo forman los planos de fachada de los patios y los que se producen por el escalonamiento de la edificación.

3.7. Línea de edificación

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al plan y tipologías edificatorias respectivamente. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la edificación, con excepción de los salientes permitidos en esta normativa. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, salvo indicación expresa de las tipologías edificatorias o señalada como tal línea de edificación en los planos de ordenación pormenorizada.

3.8. Retranqueo

Es la anchura del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier lindero de la parcela, u otro elemento de referencia que fije la tipología edificatoria. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

3.9. Separación a linderos

Es la distancia en cada punto del plano de fachada de la edificación con el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En los supuestos en que el PGO establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3.10. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir cuando se estableciese en las tipologías edificatorias, tanto si las construcciones de referencia están en la misma parcela como si están en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida como mínimo aquella dimensión sobre cualquier línea recta que pase por él.

3.11. Fondo edificable

Es el parámetro que señala -cuantitativa y no gráficamente- la posición en la que debe situarse la fachada exterior o posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta, o mediante la aplicación de la separación a linderos o retranqueos establecidos en las tipologías edificatorias.

4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

4.1. Superficie ocupada

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de

fachadas exteriores, medianeras e interiores sobre el plano horizontal de las parcelas.

En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable fijados por el presente PGO o por el planeamiento que las desarrolle.

4.2. Superficie ocupable

Superficie ocupable de la parcela es la susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y su coeficiente de ocupación.

Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable determinada, siempre que no se diga lo contrario en la tipología edificatoria que le sea de aplicación.

4.3. Coeficiente de ocupación

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

El coeficiente de ocupación viene establecido en las tipologías edificatorias y por las normas del planeamiento de desarrollo.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

5.1. Edificabilidad

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el PGO o los planes que lo desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad vendrá determinada por:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Por una cantidad concreta.

En todo caso, a efectos de valoración o reparcelación, se tomará como valor de la edificabilidad el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

5.2. Superficie edificable

Es el valor máximo total expresado en metros cuadrados (m^2) de la edificación que puede realizarse sobre una parcela o ámbito, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

5.3. Coeficiente de edificabilidad

Es el valor, expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un ámbito o una parcela.

La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.4. Clases de edificabilidad

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad.

- a) Coeficiente de Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 total de superficie de un ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
- b) Coeficiente de Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 s de parcela, entendiéndose por tal la superficie total de

parcela, excluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

5.5. Superficie edificada total

Es la resultante de la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

Salvo indicación expresa en sentido contrario, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

- a) Todas las plantas transitables y techadas del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- c) Las terrazas interiores, balcones semiabiertos y los volados, con independencia de su saliente.
- d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada los siguientes:

- a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.
- b) Los invernaderos, pajareras, cenadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.
- c) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
- d) Las terrazas exteriores, los balcones abiertos y los entrantes de fachada.
- e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

- f) La superficie de planta bajo cubierta (definida en el punto 3.1 apartado f del 'Anexo I de la ordenación pormenorizada para la regulación de las condiciones generales de la edificación' de las presentes Normas), con independencia del uso a que se destine. Se exceptúa el caso de uso para vivienda, que computará completamente.
- g) Los sótanos y semisótanos.

5.6. Definición de superficies

Superficie construida por planta:

Es el valor medido, con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio, a excepción de los sótanos y semisótanos que sí se considerará como superficie construida aunque no compute a efectos de edificabilidad.

Superficie útil de local o vivienda:

Se entiende por superficie útil de local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por sus tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios. Se incluirá la superficie neta de terrazas cubiertas, medida con arreglo a los criterios reflejados en anteriores párrafos.

Superficie construida de local o vivienda:

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, incluso éstos. Se excluyen los patios si éstos no están cubiertos.

Superficie total de local o vivienda:

La resultante de añadir a la superficie construida definida en el párrafo anterior la parte proporcional de los elementos comunes del edificio (portal, escaleras, cuartos de contadores, cuartos de instalaciones, etc.).

6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

6.1. Rasante

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno a vía, o de una vía o cualquier otro que se determine a continuación.

6.2. Clases de Rasante

Se distinguen las siguientes:

- RASANTE OFICIAL: Es el perfil longitudinal del viario definido en la ordenación pormenorizada del PGO o por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale.
- RASANTE NATURAL: Es la correspondiente al perfil natural del terreno, respecto a los linderos frontal y posterior, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención humana.

6.3. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.
- b) Altura de cumbre: es la altura comprendida entre la cumbre más alta del edificio y la cota de referencia.

6.4. Altura en número de plantas

Es el número de plantas sobre la cota de referencia que sitúa el plano de nivelación de la planta baja, excluida la planta bajo cubierta.

6.5. Altura máxima

Es la señalada por las tipologías edificatorias del PGO o por los planeamientos de desarrollo como valor límite de la altura de 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 máximos admisibles.

6.6. Altura de piso y altura libre

Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc).

6.7. Altura a intradós

Es la distancia vertical medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta a la que se refiera la medición.

En Santa Cruz de La Palma, octubre de 2018

Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

Villa de Garafía a 15 de mayo de 2019.-

**EL ALCALDE,
Fdo. Yeray Rodríguez Rodríguez**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE