

PARTE I. GENERALIDADES

CAPITULO 1. DEFINICION DEL PLAN

Artículo 1.- Naturaleza.

El presente documento tiene la condición de Plan General de Ordenación y viene a sustituir en su integridad la documentación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Telde de 1986, y de su Revisión de 1995, estableciendo la ordenación del término municipal de Telde y programando su desarrollo urbanístico. Al propio tiempo, produce la adaptación de las determinaciones de la legislación territorial y urbanística para el municipio de Telde, en concordancia con el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se prueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, en adelante LOTENC'00.

Artículo 2.- Vigencia y Efectos de la Aprobación definitiva del Plan.

El Plan General municipal entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva; a partir de ese momento tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisión o suspensión de vigencias, acordadas en la forma reglamentaria. La aprobación definitiva del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) **Publicidad**; lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) **Ejecutoriedad**; lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en el Plan estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) **Obligatoriedad**; lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

- d) **Información**; Al objeto de llevar a la práctica la coordinación del planeamiento territorial con el sectorial de la Administración Autonómica y del Estado, de acuerdo con los artículos 10 y 11 de la LOTENC'00 el M.I. Ayuntamiento de Telde remitirá a las administraciones competentes, en materia de ordenación del territorio y otras materias transversales a la misma, un ejemplar de cada uno de los instrumentos de ordenación del territorio que aprueben, de acuerdo con la legislación aplicable, y un ejemplar del Plan General de Ordenación, una vez publicada su aprobación definitiva.

Artículo 3.- Documentación.

El alcance normativo del Plan General Municipal es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

- a) **Plan General de Ordenación Estructural** según el cual se define el modelo de ocupación y utilización del territorio del Término municipal y los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y previsto por la ordenación. La Ordenación estructural del municipio tiene su base en las determinaciones relativas a:
- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
 - 2) La clasificación del suelo
 - 3) La delimitación de ámbitos de suelo urbano y urbanizable para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
 - 4) La ordenación del suelo rústico.
 - 5) El tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público.
 - 6) Regulación de las condiciones que sirvan de base para la aprobación de los proyectos de actuación territorial y las medidas para su integración en el modelo de ordenación.
 - 7) La definición de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino a dotaciones públicas y equipamientos privados que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Se incluyen dentro de la estructura de Sistemas Generales los siguientes:
 - I. Sistema General de Espacios Libres, parques y plazas públicas en proporción mayor a los 5 m² por habitante.
 - II. Sistemas Generales de equipamientos y servicios supramunicipales y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad pública, con esquema indicativo de su funcionamiento.

- III. Sistemas Generales de otras infraestructuras, y otras dotaciones y equipamientos de cualquier índole que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
- IV. Terrenos dotacionales y de equipamientos, cuya ubicación y configuración define el Plan como condicionantes de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
- V. Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

b) Plan General de Ordenación Pormenorizada, que constituye el conjunto de determinaciones en desarrollo de las de carácter estructural en los términos suficientemente precisos para permitir la actividad de actuación, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa de la totalidad del suelo urbano y del urbanizable ordenado con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación.
- 2) La división en Suelo Urbano y Urbanizable en ámbitos y sectores determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, fijando el aprovechamiento urbanístico medio del sector de suelo urbanizable y de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a desarrollo sistemático por unidades de actuación en función de las intensidades y usos señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones, homogeneizados según sus valores respectivos, en la forma que se determina en el anexo correspondiente al cálculo del aprovechamiento.
- 3) La organización de la gestión y la programación de la actuación pública del Plan General.
- 4) Determinación de reservas complementarias de equipamiento e infraestructuras.
- 5) La delimitación de unidades de actuación, de áreas de gestión y rehabilitación integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de actuación.

c) Plan General Operativo. El Municipio de Telde por contar con más de 50.000 habitantes de derecho, establece las condiciones para la actuación de la actividad de concreción de su ordenación urbanística mediante su Plan General Operativo, en el cual se determinen las fórmulas de gestión urbanística y económica financiera que garanticen la actuación de las previsiones del Plan.

El Plan General Operativo viene a formar parte de las determinaciones del mismo con idéntica naturaleza vinculante que el Plan General de Ordenación Pormenorizada y tiene por objeto el establecimiento de las siguientes determinaciones:

- 1) La organización de la gestión y la programación de la actuación del Plan General Estratégico.
- 2) La concreción de sectores no delimitados por el Plan General Estructural para el desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 3) La ordenación pormenorizada de todo o parte del suelo urbano y urbanizable, en su caso.
- 4) La división del suelo urbano y urbanizable en sectores de desarrollo, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, salvo el suelo urbanizable no ordenado, cuando así lo decida el propio Plan General.

d) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tiene por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

- 1) De acuerdo con el artículo 40 de la LOTENC'00 se ajustan a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y de compatibilidad con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
- 2) Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, actuación material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluyendo los criterios morfológicos y estéticos que deben respetarse en los proyectos.
- 3) Se ajustan a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su momento, deberán ser adaptadas a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- 4) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo con carácter previo a su publicación, sin cuyo requisito no entrarán en vigor.

e) Catálogo del Plan General. El Catálogo del Plan General de Telde tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre monumentos, edificios, conjuntos, jardines, infraestructuras y ámbitos territoriales con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos y etnográficos que el Plan propone para conservar o mejorar mediante intervención territorial o urbanística.

- 1) El Catálogo se formula como documento integrante del Plan General de Ordenación para la conservación de los elementos señalados en el número anterior.

- 2) El Ayuntamiento de Telde remitirá al Cabildo un ejemplar del documento de catálogo para su anotación en el Registro Público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes incluidos. La inscripción se entenderá como efectiva una vez aprobado definitivamente el Catálogo o, en su caso el Plan General del que forma parte.
 - 3) El Cabildo procederá a la anotación preventiva los bienes sujetos a catalogación que son objeto de protección por el Catálogo en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éste, y aquéllos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes.
 - 4) El Catálogo del Plan General de Telde se compone de un primer documento que contiene los bienes de carácter arquitectónico, histórico y etnográfico que quedan sujetos a las condiciones de protección antes mencionadas y, un segundo documento, que hace referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico de aquellos bienes que precisan de protección o como mínimo de estudio, para la evaluación de la necesidad de la misma, previo a cualquier actuación que pueda afectarles.
 - 5) El Catálogo tiene la condición de normativa vinculante para todas las actuaciones que supongan alteración de cualquiera de los elementos catalogados.
- f) De la documentación del Plan.** El Plan General expondrá sus determinaciones referidas a la totalidad de su documentación mediante documentos gráficos y escritos que expongan con claridad las decisiones de planeamiento adoptadas y, con carácter general,
- 1) La Memoria en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan.
 - 2) Los Planos de Ordenación, Regulación y Desarrollo en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.
 - 3) El resto de los documentos que componen el Plan General Municipal tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.
 - 4) En caso de discrepancia entre documento gráfico y literario, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor.
 - 5) En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Ordenanzas, por lo que hace referencia a la ordenación pormenorizada y a la Memoria General del Plan Estructural en lo que se refiere a determinaciones de índole territorial o estructural y a criterios del modelo.

Artículo 4.- Modificaciones limitadas de planeamiento.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de elementos o determinaciones contenidas en él mismo que pueda realizarse sin afectar la globalidad del Plan ni a las características básicas de la ordenación.
2. Toda modificación se ajustará a lo previsto en la LOTENC'00 y sus Reglamentos en cuanto le fuese de aplicación, a estas Normas o a cualquier otro de los documentos normativos de rango superior.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.
4. En ningún caso podrá considerarse una modificación, y por tanto tramitarse como tal, ninguna alteración que produzca una reducción de la superficie de suelo destinado a sistemas generales o clasificado como Rústico protegido, ni aún siquiera si resultase de la revisión periódica del Plan General Operativo.
5. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
6. Si la modificación del Plan General, o de cualquiera de las previsiones del mismo respecto de los planes de desarrollo tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en aquel, dicha modificación deberá ser aprobada por el órgano urbanístico competente.
7. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos estructurales del planeamiento general, habrá de respetar las siguientes reglas:
 - a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.
 - b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
 - c) Las modificaciones que, por alterar elementos de la estructura del Plan, su aprobación definitiva corresponda a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, deberán:
 - 1) Prever, localizar y resolver adecuadamente la forma de obtención de los mayores espacios libres que demande el aumento de densidad de población, a razón de 5 m² por cada habitante adicionales, cuando supongan incremento del volumen edificable de una zona.
 - 2) No podrán reducir la superficie total de las zonas verdes y los espacios libres ya

previstos, cuando afecten a unas y otros.

Artículo 5.- Revisión.

1. Se entiende por Revisión del Plan General Municipal la reconsideración de su contenido al vencimiento del plazo o el cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento de ordenación a tal fin o, en todo caso, la que deba afectar a los elementos básicos de la ordenación, en su caso estructural, establecida, identificados por el propio instrumento de ordenación o, en su defecto, definidos por las Normas Técnicas del Planeamiento.
2. En la revisión, la Administración ejerce la potestad de planeamiento sin restricciones derivadas de la ordenación objeto de reconsideración. El Plan General en su Ordenación estructural deberá ser revisado a los ocho (8) años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal en el que esté comprendido el término de Telde, salvo que en sesión plenaria del Ayuntamiento se adopte el acuerdo de no tramitar tal revisión por resultar innecesaria, bien porque aquel Plan no lo estableciera entre sus condiciones, bien porque sus determinaciones no afecten al Plan General Municipal en su estructura general orgánica.
 - b) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de suelo destinado a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinasen.
 - c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del Plan y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios respecto a la ordenación.
 - d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
 - e) Cualquiera que fuese el motivo, y en cualquier momento, si así se acordara por el Ayuntamiento en sesión plenaria con el voto favorable de, al menos, las dos terceras partes de los miembros de la Corporación.
3. El Plan Operativo del Plan General será revisado transcurrido cuatro (4) años desde su aprobación definitiva y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias

siguientes:

- a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en ese momento en el Plan.
 - b) Cuando la inversión en la actuación pública del Plan por parte del Ayuntamiento se aparte, por defecto, en demasía de las previsiones de aquél y pudiera ponerse en peligro el desarrollo de dicho programa.
4. Dentro del tercer año de vigencia del Plan Operativo, o del séptimo año del Plan General estructural, se elaborará un informe sobre la repercusión de las determinaciones del Plan General que podrá dar lugar a la modificación de algunas de ellas o a la revisión del Plan.
 5. De forma general, en relación con la revisión y modificación de los contenidos del Plan General, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la LOTENC'00.

Artículo 6. Suspensión de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

1. El Ayuntamiento de Telde podrá suspender la vigencia de cualquier instrumento de desarrollo del Plan General para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del Concejal competente en la materia y a iniciativa propia o de terceros y previo informe de la Comisión Municipal correspondiente y audiencia de los afectados.
2. El acuerdo de suspensión establecerá las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

Artículo 7.- Edificación Fuera de Ordenación.

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia, en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable.
2. Se entenderá que un edificio o instalación está fuera de ordenación cuando así sea calificado expresamente por el Plan General o por declaración posterior contenida en un Plan que lo desarrolle en razón de que, estando erigido con anterioridad a la aprobación del mencionado Plan, resultase disconforme con el planeamiento, e impidiera su desarrollo.
3. Se hallan en situación de fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento los edificios

incluidos en alguna de las condiciones siguientes:

- a) Los edificios que se encuentren dentro del suelo urbanizable, en tanto el Plan Parcial que lo desarrolle no modifique expresamente esta circunstancia para incorporarlo a su ordenación, salvo que el propio Plan General declare expresamente la adecuación, en todo o en parte, de lo existente a la nueva ordenación.
 - b) Los edificios que se encuentren en suelo destinado a formar parte, tanto de los sistemas generales como del equipamiento local, salvo que el propio planeamiento declare expresamente la adecuación, en todo o en parte, de lo existente a la nueva ordenación.
 - c) Los edificios que albergan usos declaradamente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos, que incumplan la legislación vigente o lo que les señale el planeamiento en especial en sus documentos normativos.
 - d) Aquellos edificios que el planeamiento declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.
4. Cualquier otro edificio, aunque de la aplicación genérica de las determinaciones del planeamiento se pudiera entender implícitamente que resulta disconforme con él, no se considerará como tal, y en consecuencia, no quedará en situación automática de fuera de ordenación.
 5. Los edificios declarados fuera de ordenación además de estar sometidos a lo dispuesto en la LOTENC'00, no podrán cambiar el uso existente salvo que ello fuera la causa original de su declaración de fuera de ordenación.

CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 8.- Organos actuantes.

1. El desarrollo y la actuación del Plan Municipal corresponde al Ayuntamiento de Telde, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas del Plan general Municipal.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los demás organismos de la Administración del Estado corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos así como la cooperación para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artículo 9.- Prioridad en el desarrollo.

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan general estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecieren en los documentos de alcance normativo de éste.
2. El incumplimiento de los plazos fijados para el desarrollo del Plan General facultará al Ayuntamiento de Telde, en función de consideraciones urbanísticas, a formular directamente el planeamiento que proceda, determinar el sistema de actuación aplicable y expropiar los terrenos que fueren precisos o proceder a nueva clasificación del suelo sobre el que se hubiere incumplido el mencionado Plazo. En ningún caso la reclasificación de un suelo urbanizable podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

Artículo 10.- Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del Plan General y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en el art. 31 y siguientes del Texto Refundido de la LOTENC'00 y en las presentes Normas de Tramitación, se formularán Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 11.- Planes Parciales en desarrollo del Plan General.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para:
 - a) La actuación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable.

- b) La realización, en áreas consolidadas de suelo urbano, de operaciones de reforma interior o de renovación urbanas previstas por el planeamiento de ordenación territorial o urbanística general con fines de moderación de densidades, reequipamiento o revitalización de barrios, con preservación en todo caso del patrimonio arquitectónico de interés.
 - c) La actualización y mejora, en el marco y de conformidad con la ordenación estructural del Plan General, de la ordenación pormenorizada por éste establecida para unidades de actuación tanto del suelo urbano, como del suelo urbanizable ordenado.
2. La ordenación pormenorizada comprende todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la actuación material del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.
 3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, previo informe preceptivo y no vinculante del Cabildo Insular y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que se entenderá favorable si no se emitiese y comunicase en el plazo de un mes. En el resto de los municipios la aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Ordenación Territorial y Medioambiente de Canarias.

Artículo 12. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea su objeto, deberán cumplir los requisitos de calidad que se determinen en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
2. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de sectores en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:
 - a) En suelo cuyo destino predominante sea residencial:
 - Densidad máxima de 70 viviendas por hectárea, referida a la superficie total del sector.
 - Edificabilidad bruta máxima de $0.8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, referida a la superficie total del sector.
 - Reserva mínima de suelo de 40 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. De esta reserva, al menos la mitad debe destinarse a espacios libres públicos.

- Previsión de al menos una plaza de aparcamiento, situada fuera de la red viaria, por cada unidad mínima de edificación susceptible de uso independiente, en los términos que se determine reglamentariamente.
- b) En suelo turístico: una reserva mínima de 50 m² de suelo por m² de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales , al menos 30 m² por cada 100 m² de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo 7 m² por cada 100 m² de edificación a dotaciones.
- c) En el suelo con destino predominantemente industrial o terciario:
- Reserva del 10% m² de la superficie total ordenada para espacios libres públicos.
 - Reserva de al menos un 1% de la superficie total ordenada para dotaciones.
 - Reserva de un 3 por 100 de la superficie total ordenada para equipamientos.
- d) Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.
- e) Reglamentariamente y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

Artículo 13. Planes Especiales de Ordenación.

1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, afectando u ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.
2. Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:
 - a) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
 - b) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.
 - c) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - d) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
 - e) Proteger y rehabilitar el patrimonio arquitectónico y conservar el patrimonio histórico-artístico.
 - f) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
 - g) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución
 - h) Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.

3. La declaración de conjuntos declarados como tales conforme la legislación sobre patrimonio histórico-artístico o su declaración y conservación, así como, en su caso, rehabilitación, establecida mediante Plan Especial de Ordenación. No será precisa la formulación de éste, cuando dicha ordenación se establezca directamente en el contexto de la ordenación pormenorizada del Plan General o quede remitida por éste al Plan Parcial de Ordenación que deba ordenar la operación de reforma interior que con fines de preservación patrimonial prevea aquél.
4. Los Planes Especiales de Ordenación podrán modificar motivadamente las determinaciones del planeamiento urbanístico general que no pertenezcan a la ordenación estructural.
5. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Ordenación de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos se formularán por el Ayuntamiento y requerirán informe favorable del Cabildo Insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud.
6. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones que señala la LOTENC'00 y sus Reglamentos de Planeamiento y en estas Normas, especialmente en los aspectos que se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:
 - a) **Memoria** justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General, los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea el planeamiento de operaciones integradas, se expresarán y justificarán también las razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios; se hará patente la articulación en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General; y se acompañará de un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecutoriedad y la adopción de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

- b) **Normativa** urbanística que adoptará la forma de Normas de Protección, de Normas a que deben ajustarse los proyectos técnicos o de Ordenanzas. En este último caso su contenido será el mismo que se señala para los Planes Parciales.
 - c) **Plan de Etapas** en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones en los casos en que su actuación de lugar a obras o, en general, acciones de urbanización.
 - d) **Estudio Económico y Financiero** en el que se evalúe el coste económico de la actuación de todas las determinaciones que el Plan Especial establezca con especificación, en su caso de las obras y servicios que se atribuyan al Sector Público y al privado, indicando, en el primer caso, los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.
 - e) **Planos de información** para la expresión gráfica de las determinaciones con escala adecuada a la finalidad para la que se representan y en los que se pueda, con la suficiente precisión, localizar el territorio objeto del Plan Especial dentro del resto de las determinaciones del Plan General que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que con el Plan se regulan o se transforman.
 - f) **Planos de Ordenación** Regulación o Proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se representan se puedan conocer las características espaciales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferente o las peculiaridades físicas del proyecto.
7. Cuando se trate de Planes Especiales que contengan operaciones de Reforma Interior o de consolidación de Suelos Urbanos, el contenido de las determinaciones y, por tanto de su documentación, será igual a la correspondiente a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. En este caso se acompañará de un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su actuación y la adopción de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.
8. El Plan Especial acompañará a su documentación una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con el objeto de su incorporación a la Planimetría de Actualización Municipal.

Artículo 14. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales, incluidos los Estratégicos, y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.

2. 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.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier personas pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

4. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la LOTENC'00, sus Reglamentos y cuantas les impongan el Plan General o el Plan Parcial, que en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

- a) Memoria Justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de detalle.
- b) Planos que, a escala adecuada, y como mínimo, 1:500, representan gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición aritmética y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.
- c) El Estudio acompañará su documentación de una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con el objeto de su incorporación a la Planimetría de Actualización Municipal.

CAPITULO 3.- EJECUCION DEL PLAN

Artículo 15.- Proyecto de Urbanización. Plazos

Una vez adquirido el derecho a urbanizar los terrenos, por aprobación definitiva del documento de planeamiento que corresponda, la propiedad, o en su caso el Ayuntamiento, redactará el oportuno proyecto de urbanización en el plazo máximo de 24 meses (excepto que venga determinado por la Normativa del Plan General plazo distinto a éste) a partir de la aprobación definitiva del plan indicado. El plazo máximo para la actuación efectiva del derecho a urbanizar queda establecido en dos años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. El incumplimiento de los plazos establecidos dará lugar a la suspensión contenida en el Artículo 45 de la LOTENC'00, lo que motivará la sustitución del sistema de gestión o bien la expropiación de los derechos de los propietarios

Artículo 16.- Proyectos de Urbanización. Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que puedan ser ejecutadas.
2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la actuación del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, teléfono y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las precisiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
5. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

6. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de las obras.
7. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de 1.978, hasta tanto se apruebe la reglamentación sustitutiva derivada de la LOTENC'00 y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:
 - a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.
 - b) Plano a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
 - Memoria Descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrán en su caso de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedido por las entidades suministradoras.
 - Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.
 - Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
 - Presupuesto de actuación de las obras.
 - Pliego de Condiciones Económico-facultativas, que regirán en la actuación de las obras. En ellos habrá de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor actuación de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime convenientes.
 - Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

- Para garantizar la actuación de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 6% del valor de las obras, debiendo incluir la obligación de mantenimiento, conservación y reparación de la urbanización, debiendo constituir la correspondiente entidad urbanística de conservación con carácter indefinido.
8. El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.
 9. El Proyecto acompañará su documentación de una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con el objeto de su incorporación a la Planimetría de Actualización Municipal.
 10. En suelo urbanizable sectorizado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en desarrollo del plano y los sistemas generales adscritos a aquellos para su gestión, calcularán su aprovechamiento, según se señala en los artículos siguientes, referido a la superficie ordenada por el Plan Parcial.
 11. En suelo urbanizable no sectorizado, caso de que exista, el aprovechamiento del mismo se establecerá como referente global, siendo el procedimiento de sectorización el que determina la parte de aprovechamiento que consume el sector del global establecido.

Artículo 17.- Aprovechamiento Medio.

Para cada área homogénea, entendiéndose como tal aquellos ámbitos del territorio que presentan condiciones de uso, tipología y localización equivalentes, el Plan General definirá el aprovechamiento medio respectivo, cuyo cálculo se realiza en la forma que se señala en los artículos siguientes.

Artículo 18.- Cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable

1. El Plan General en el suelo urbanizable sectorizado fija el aprovechamiento medio de cada sector dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en él, expresado en metros cuadrados construidos del uso característico, por la superficie total del área.
2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se realiza en la forma señalada en el número 3 anterior.
3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 19.- Otras determinaciones.

1. Se considera uso característico de cada área homogénea el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculos de los aprovechamientos lucrativos.
3. En las zonas y áreas homogéneas en que el Plan General califica terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se considera esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.
4. Los ámbitos y sectores delimitados por el Plan General que cuenten con exceso de aprovechamiento respecto del medio establecido, vienen obligadas a la reserva de dicho exceso con destino a Patrimonio Municipal del Suelo con las características y limitaciones de ésta calificación.

Artículo 20.- Aplicación del aprovechamiento medio y del concepto de plusvalía derivada de la acción urbanística.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.
2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso, tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

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

El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de

homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

4. 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.
5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

La aplicación efectiva del aprovechamiento medio correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares, y de la adecuada relación de los predios con la justa distribución de cargas y beneficios, tendrá lugar:

1. En los terrenos ya edificados que constituyan suelo urbano consolidado, no incluidos en unidades de actuación, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.
2. En los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación la actuación de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área homogénea en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

Artículo 21.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada.

El Ayuntamiento de Telde a partir del cumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijará los aprovechamientos que corresponden a los mismos, de acuerdo con los parámetros fijados por la Ley y su concreción en la presente Adaptación del Plan General; dichos aprovechamientos serán, con carácter general los siguientes:

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento medio del área homogénea en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos anteriores, con la excepción de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU).
2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU) o Suelos Urbanizables (SUSO y SUSNO) una unidad de actuación será el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre.

Artículo 22.- Consulta urbanística.

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Telde le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector.
2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área homogénea en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.
3. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere en los artículos anteriores, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Artículo 23.- Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.
2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

Artículo 24.- Información urbanística y enajenación de terrenos.

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondientes título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.
3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiese asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.
4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiesen irrogado.
5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

CAPITULO 4. INICIATIVA Y COLABORACION EN EL PLANEAMIENTO

Artículo 25.- Planes de Iniciativa Particular.

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento de Telde para su tramitación los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable.
2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos previstos en el planeamiento o el fijado por el órgano autonómico competente, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en aquélla.
3. Si hubiesen obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaran para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 26.- Documentos.

1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica la vigente legislación del suelo.
2. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:
 - a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
 - b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
 - c) Modo de actuación de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - d) Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
 - e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
 - f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 27.- Tramitación.

1. Los planes y Proyectos a que se refiere el artículo anterior se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.
2. Si afectaran a varios municipios, se presentarán en la Consejería de Política Territorial o, en su defecto, en el órgano autonómico competente y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.
3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes.

Artículo 28.- Tramitación de instrumentos de planeamiento general.

1. Aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación por el Ayuntamiento, éste lo someterá a la información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia, en su caso, y publicación en uno de los diarios de mayor circulación en ésta última. Transcurrido el plazo, si se tratara de Planes o Normas no formulados por el Ayuntamiento, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Entidades locales a cuyo territorio afectaran.
2. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el Plan en todos sus aspectos. Si no encontrara completo el contenido o faltara por realizar algún trámite, lo devolverá al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos, con suspensión del plazo máximo para resolver. La apreciación de deficiencia procedimental o insuficiencia documental podrá realizarse en cualquier momento de la instrucción antes del sometimiento del Plan, para resolución definitiva, al órgano competente.
3. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:
 - a) Aprobar definitivamente el Plan en los términos en que viniera formulado.
 - b) Aprobar definitivamente el Plan a reserva de la simple subsanación de deficiencias sustantivas o formales, supeditándose su publicación al cumplimiento de las mismas.
 - c) Aprobación definitiva parcial del Plan, siempre que la actuación y aplicación del contenido aprobado no pueda perjudicar la eficacia ulterior del Plan en su conjunto.

La aprobación definitiva parcial deberá fijar plazo improrrogable para la presentación del Plan, tras la nueva tramitación que proceda, a los efectos de resolución sobre el resto de

su contenido. El mero transcurso sin efecto de dicho plazo habilitará a la Consejería competente para la realización de las rectificaciones o modificaciones en la documentación, así como de los trámites procedentes para la adopción de resolución definitiva sobre la parte pendiente del Plan.

- d) Suspender motivadamente la aprobación definitiva del Plan.
- e) Desestimar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 29. Efectos de la aprobación definitiva del Plan General.

1. La aprobación definitiva del Plan General o en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:
 - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
 - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
 - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de actuación forzosa.
 - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en estas Normas.
 - e) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.
2. El Plan General entrará en vigor con la publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias o de la Provincia, según que la aprobación corresponda a un órgano de la Comunidad Autónoma o de la Local, respectivamente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.
3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística tienen vigencia indefinida.
4. La aprobación definitiva del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Telde, previo informe de la C.O.T.M.A.C. por lo que hace referencia a las modificaciones limitadas de la ordenación pormenorizada, al Plan operativo, a los Catálogos y a las Ordenanzas Municipales, correspondiendo a la C.O.T.M.A.C., previo informe del Cabildo Insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular, la aprobación de la Ordenación Estructural.

5. Si el órgano de la Comunidad Autónoma, a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgara por motivos de legalidad procedimental, aspectos sustantivos, o salvaguarda de intereses supralocales, señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediera introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento de Telde, que efectuó la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiera sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.
6. En la tramitación de esta figura de planeamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2. de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de Mayo).

Artículo 30.- Tramitación y Aprobación de Planes Parciales y de Planes Especiales.

1. Los Planes Parciales y los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del planeamiento general se tramitarán de conformidad con lo establecido en los artículos 35, 36 y 37 de la L.O.T.C.'00.
2. Cuando estos Planes Especiales se formulen a iniciativa del Ayuntamiento, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los organismos que resultaran afectados.
3. En la tramitación de esta figura de planeamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2. de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de Mayo).
4. La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen determinaciones del Plan General se sujetará a las siguientes reglas:
 - a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.
 - b) A la vista de la información pública, y subsanados los defectos de procedimiento que pudiera contener, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación definitiva previo informe no vinculante del Cabildo Insular y de la C.O.T.M.A.C. Si del resultado del trámite de información pública se introdujeran modificaciones que significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación definitiva. El plazo para acordar sobre la aprobación definitiva de los Planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

- c) En la tramitación de esta figura de planeamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2. de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de Mayo).

Artículo 31.- Tramitación de Estudios de Detalle y proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable.
2. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses.
3. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.
4. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de licencia.
5. En la tramitación de esta figura de planeamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2. de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de Mayo).

Artículo 32.- Competencia para la Aprobación Definitiva.

La competencia para aprobar definitivamente los demás Planes y Proyectos corresponde a los órganos que determina la legislación autonómica.

Artículo 33.- Plazos para Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

Los plazos para la aprobación definitiva de los expedientes de Planeamiento de Desarrollo del Plan General, serán los siguientes:

1. El plazo de Aprobación Definitiva del Planes Parciales y Especiales que desarrollen el Plan General será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del Ayuntamiento para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

2. El plazo de Aprobación Definitiva de los Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle será de tres meses desde su Aprobación Inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la Aprobación Definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 34.- Inaplicación del silencio positivo.

1. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviera los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate.
2. La aprobación definitiva obtenida por silencio administrativo será nula si el Plan contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente, establecidos.

Artículo 35.- Subrogación de la Comunidad Autónoma.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en las presentes normas o en su caso, en la L.O.T.C.'00, en la tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general, y para los Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle, el órgano competente de la Comunidad Autónoma actuará por subrogación previa petición de los interesados aplicándose las siguientes reglas:

1. El plazo de aprobación inicial será de tres meses contado desde la presentación de la solicitud ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
2. Los Planes Parciales y Planes Especiales no estarán sujetos a aprobación provisional sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de un año contado desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o de seis meses desde la presentación de la solicitud correspondiente, en el Registro, cuando el Plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración municipal, siempre que, en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.
3. Los Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa en virtud de subrogación por el órgano autonómico competente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información.

Artículo 36.- Regla Especial de Tramitación.

1. Si el expediente de Plan Parcial o Especial que desarrolle el planeamiento general se iniciase a instancia de Administraciones urbanísticas o Empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial y se declarase de reconocida urgencia por el órgano colegiado ejecutivo de la Comunidad Autónoma, deberá resolverse sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes contado a partir de su presentación. El período de información pública será de quince días y la resolución sobre la aprobación provisional se producirá en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación.

Transcurrido cualquiera de estos plazos, operará la subrogación prevista en el artículo anterior, contándose los plazos ante el órgano autonómico competente desde la solicitud de subrogación y entendiéndose sustituida la aprobación provisional por la definitiva, con reducción del plazo de cuatro meses a dos meses, si la Administración titular hubiese otorgado la aprobación inicial.

2. Si la competencia para la aprobación definitiva corresponde al órgano autonómico competente y no ha operado la subrogación, la aprobación definitiva y, en consecuencia, el silencio positivo, se producirán en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.
3. En el supuesto en que la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de informe por el órgano autonómico competente será de quince días y el plazo para la aprobación definitiva expresamente o por silencio, será de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación provisional.
4. La aprobación definitiva, incluso por silencio, se subordina al cumplimiento del trámite de información pública.

Artículo 37.- Publicación.

Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable a cada supuesto.

PARTE II. REGIMEN DEL SUELO Y USOS

CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 38.- Estructura del territorio.

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus sistemas generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artículo 39.- Sistemas Generales.

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias relaciones entre áreas y funciones así como con las dotaciones básicas que presten. Son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal. Los Sistemas Generales que determina el Plan General de Telde se podrán localizar en cualquiera de la clases de suelo, si bien, a los efectos de la adquisición de su suelo adoptan el carácter de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, aquellos que el Plan adscriba a éstas clases de suelo para su compensación. El resto de los Sistemas Generales no adscritos se asimilarán a Suelo Rústico.

Artículo 40.- Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal se clasifica, con arreglo a la L.O.T.C.'00, en: Suelo Rústico, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano.

1. **El Suelo Rústico** comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el Plan a ser soporte de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo el Plan establece las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.
2. **El Suelo Urbanizable** es aquél que el Plan destina a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano. En el suelo urbanizable el Plan distingue entre suelo urbanizable Sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado. El suelo urbanizable sectorizado es aquél que el Plan contempla para ser desarrollado a corto plazo, por ser precisa su incorporación a los crecimientos previsibles de la demanda de suelo en el municipio.

3. El Plan, en concordancia con la Ley del Territorio de Canarias determina para el Suelo Urbanizable Sectorizado la posibilidad de subdivisión en dos categorías, Ordenado y No Ordenado.
 - a) **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado** incorpora a la documentación del Plan, la ordenación pormenorizada legitimadora de la actividad de actuación, para su desarrollo únicamente es preciso el correspondiente Proyecto de Urbanización y, en su caso, las operaciones previas para el reparto de cargas y beneficios.
 - b) **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado** para el cual el Plan únicamente establece las condiciones básicas de uso e intensidades. Para esta clase de suelo se establecen sectores de desarrollo para la elaboración de Planes Parciales, éstos establecerán los elementos de su estructura, la regulación genérica de sus diferentes usos globales y sus niveles de densidad, y su aprovechamiento sectorial y medio.
 - c) **Suelo Urbanizable No Sectorizado** es aquél que no viene destinado a ser soporte del desarrollo urbano a corto plazo y para el cual no está prevista su urbanización en el programa del Plan. En esta clase de suelo el Plan establece los usos dominantes, compatibles y excluidos, las características técnicas de su desarrollo y las condiciones, para actuar en ellos, así como el aprovechamiento medio que corresponde a toda esta categoría.

4. **El Suelo Urbano** está compuesto por aquellos terrenos que:
 - A) El Plan General adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación por:
 - a) Formar parte o ser susceptibles de ser integrados en una trama urbana existente y estar ya urbanizados, entendiéndose por tal, para el municipio de Telde, aquellas parcelas que dispongan de:
 - 1) Calle urbana asfaltada
 - 2) Bordillos y pavimentación de aceras
 - 3) Saneamiento a nivel de parcela, incluso arquetas de acometida
 - 4) Servicio de abastecimiento de agua a pie de parcela
 - 5) Energía eléctrica en baja tensión con arqueta de parcela
 - 6) Alumbrado público de nivel urbano en la vía
 - 7) Servicio de telefonía directa a parcela.

Además de las condiciones anteriores serán no edificables las parcelas con frente a una vía que, disponiendo de dichos servicios urbanísticos, presenten una pendiente topográfica superior al 30 por ciento en cualquier dirección.

No resultan aplicables las anteriores condiciones a las parcelas con frente a carretera general o camino insular, excepto que se trate de travesías con edificaciones urbanas a ambos márgenes. conforme a los criterios que se precisen en las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.

- b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios enumerados en apartado anterior, en los términos dispuestos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.
- c) Los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

B) El Plan General establece para el Suelo Urbano las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado por la urbanización, integrado por aquellos terrenos que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por las Normas Técnicas de Planeamiento y, en su caso, por el planeamiento, y si éste no existiere o no las concretare, por contar, además de con los servicios señalados en el artículo 50.a).1, con los siguientes: pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y fijación de alineaciones y rasantes.
- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por los terrenos no urbanizados o que no tengan la urbanización ultimada por no contar con los requisitos previstos en el apartado anterior. En cualquier caso, deberán incluirse en esta categoría:
 - 1) Los suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma o renovación urbanas, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación.
 - 2) Los suelos urbanos en los que la urbanización existente no comprenda todos los servicios e infraestructuras precisos o unos u otras no cumplan los requerimientos mínimos establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento o los mayores derivados del planeamiento urbanístico.

La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos correspondientes.

CAPITULO 2. USOS DEL SUELO

Artículo 41.- Usos en las distintas clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones especificadas en el artículo 12 de la Ley del Suelo el Plan establece para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

1. En el suelo urbano los usos pormenorizados.
2. En el suelo urbanizable los usos globales distinguiendo, para el programado, los usos complementarios que se consideren necesarios, y en el no programado, los usos compatibles y los excluyentes.
3. En el suelo Rústico los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Artículo 42.- Desarrollo de la regulación del suelo.

1. Los Planes Especiales de reforma Interior y las ordenanzas específicas de zona, podrán regular de formas más restrictivas la implantación de usos en la totalidad, o en parte del suelo clasificado como urbano en el Plan General.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados en el Plan General siempre que sean compatibles con los determinados por éste.
3. Los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado, deberán igualmente desarrollar los usos globales señalados por el Plan general en usos pormenorizados.
4. En el suelo urbanizable no ordenado, el Plan Parcial establecerá la proporción de los usos compatibles con el uso global y posteriormente el Plan Parcial los desarrollará hasta el nivel de usos pormenorizados de acuerdo con el apartado anterior.
5. En el suelo Rústico el Plan General regula los umbrales mínimos de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de protección que se redacten en desarrollo del Plan General, ya sean de protección como de mejora del medio rural, podrán establecer mayores niveles de restricción o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

6. Los barrios de San Juan y San Francisco se atenderán en cuanto a la regulación de usos a la normativa específica contenida en el vigente Plan Especial, en todo lo que no se oponga a las determinaciones que con carácter de Revisión se contienen en el presente documento, hasta tanto se produzca la revisión del PEPRI.

Artículo 43.- Usos globales.

Son los asignados por el Plan a los distintos sectores de suelo urbanizable y que hacen referencia solamente a criterios de diversificación de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

Artículo 44.- Usos pormenorizados.

Son los asignados por el Plan al suelo urbano y que cambian criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología clasificatoria y otros.

Artículo 45.- Clases de usos globales.

A los efectos de su asignación en el presente Plan, se distinguen los siguientes usos globales:

- 1.- Residencial.
- 2.- Hotelero.
- 3.- Industrial.
- 4.- Terciario.
- 5.- Comercial.
- 6.- Equipamiento.
- 7.- Infraestructuras y servicios públicos.
- 8.- Espacios libres.
- 9.- Transportes.

Artículo 46.- Definición de usos globales.

1. Uso residencial, es aquel uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento, ya sea familiar, individual o comunitario, y ya sea permanente o temporal. Engloba tanto la vivienda en todas sus formas, como las residencias comunitarias y la hostelería, ligados a tejido residencial.
2. Uso Hotelero, se trata de los espacios construidos destinados a residencia temporal con carácter específico, que se localiza en el territorio como una tipología más de las que componen el mismo.
3. Uso industrial, es aquél uso del espacio que corresponde a las actividades productivas de transformación total o parcial de materias primas u otros productos elaborados.
4. Uso terciario, es el uso que corresponde a actividades, bien sean de carácter público, privado o

colectivo, que se destinan a las actividades administrativas y de servicios con atención o no al público.

5. Uso comercial, es el uso ligado a las actividades del intercambio general de mercancías y bienes.
6. Uso de equipamiento, es aquel uso correspondiente a todas las diferentes actividades, bien sean de carácter público, privado o colectivo, que complementan el uso residencial y personal sin estar ligadas directamente al sistema productivo, cuyo destino es satisfacer necesidades derivadas del uso residencial.
7. Uso de infraestructuras y servicios públicos, es el uso que corresponde a los suelos destinados a albergar las redes de servicio precisas para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos, y toda clase de servicios que la Administración presta a los ciudadanos, bien directamente o a través de intermediarios, incluyen las estaciones terminales e intermedias de dichos servicios.
8. Uso de espacios libres, es el uso que corresponde a los espacios que se reservan de la edificación con destino a ajardinamiento, espacios de ocio y relación y zonas verdes sin inclusión de las zonas deportivas.
9. Uso de transporte, es el uso que corresponde a la red básica de comunicaciones y transporte de personas y mercancías, tanto públicas como privadas, y las edificaciones necesarias ligadas a ella.

Artículo 47.- Usos fuera de ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por el Plan General o por Planes Parciales e especiales que en desarrollo del mismo puedan redactarse.
 - b) Estar afectado, bien por un uso propuesto de carácter dotacional de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales, todo ello según el Plan General.
 - c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
 - d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulnere los niveles máximos regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.
2. Tendrán carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

3. El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación del Plan, con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales en la materia.
4. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.
5. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.
6. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierren. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.
7. Unos y otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.
8. Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido, con las excepciones de las transmisiones hereditarias por fallecimiento del titular.
9. Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal, y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento las condiciones reguladas en el artículo 39 de la Ley 1/98 distancia superior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, según establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961), vendrán obligados a regularizar su situación.
10. No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios con catalogaciones integral o estructural o los que se encuentren en zonas con Condiciones de Edificación de Areas de Carácter Histórico o de Conjuntos Arquitectónicos, salvo los que lo estuvieran por los supuestos c) y d) del apartado 1 de este Artículo.
11. Asimismo, se excluye la posibilidad de fuera de ordenación a todas las viviendas existentes en el momento de aprobación del Plan General, a menos de encontrarse incluidas en las circunstancias a) o b).

PARTE III NORMAS URBANISTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 48.- Contenido.

1. Constituye esta clase de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuya sectorización y determinaciones se establecen desde el propio Plan General y en consecuencia deberá ser urbanizado en los términos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales, o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de esta categoría de suelo.
3. A los efectos de la presente Adaptación del Plan General, y de acuerdo con lo prescrito por la LOTENC'00, el Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en dos categorías:
 - a) **Ordenado (S.U.S.O.)**, es aquél suelo para el cual el Plan General determina la totalidad de las condiciones urbanísticas a nivel pormenorizado, de tal forma que sus determinaciones vengan contenidas en la documentación del Plan, pudiéndose proceder a la ejecución sin trámites de ordenación ulteriores excepto que, por el propio Plan General o en interés de los promotores, interese introducir ajustes a incorporar a la ordenación prevista, en cuyo caso sería preciso la elaboración de un Plan Parcial o Modificación Puntual del Plan General, con carácter previo a la urbanización.
 - b) **No Ordenado (S.U.S.N.O.)**, es aquél suelo que el Plan General prevé para acoger los desarrollos previstos por él, para los cuales no se establece ordenación pormenorizada, sino únicamente la decisión de su incorporación al proceso de desarrollo y las determinaciones de usos globales, densidades y aprovechamientos, así como los Sistemas Generales que se adscriben a esta clase de suelo para su desarrollo y pormenorización mediante Plan Parcial.

Artículo 49.- De los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados (S.U.S.O.).

Se incluyen en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, los anteriores sectores de Suelo Urbanizable Programado y Sectorizado No Ordenado del Plan General de 1.995 que se encuentran en tramitación de su planeamiento de desarrollo o en ejecución de Urbanización, habiéndose establecido en los correspondientes Planes Parciales las determinaciones propias de los suelos pormenorizados y procede por ello acudir a la ejecución o al completamiento, en su caso, de su urbanización; corresponden a este supuesto los sectores de Taliarte (PAU 7a), Melenara (PAU 7b), La Garita (PAU 3) y La Vega (SUP-4),

los cuales continuarán desarrollándose de acuerdo con su programa y con el aprovechamiento del Plan Parcial correspondiente.

Igualmente se incluyen como suelos sectorizados ordenados aquellas piezas del Plan General que éste incorpora a su estructura básica, por formar parte de los crecimientos inmediatos previstos en el Plan, como es el caso de los sectores anejos al campo de golf del Cortijo de San Ignacio, la parte Norte del antiguo SUNP 10ª de El Goro y el SUNP 1-3d en Las Remudas.

Las previsiones de la Adaptación del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado ordenado se establecen sobre el marco temporal del primer cuatrienio de ejecución del Plan, cuatrienio que comienza a contar a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 50.- Revisión de la Sectorización.

El contenido y las determinaciones del Plan General relativas a los Suelos Urbanizables Sectorizados será revisado por el M.I. Ayuntamiento de Telde cada cuatro años y como consecuencia de dicha Revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones de Suelo Urbano de la LOTENC'00, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un sector cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b) Excluir del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado a parte del mismo para su incorporación a suelo urbanizable sectorizado no ordenado o, a suelo rústico cuando la ejecución no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios establecidos en estas Normas.
- c) Ampliar el plazo de ejecución para sectores de SUSO en otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del Plan, o ampliando en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado cuyo incumplimiento tenga justificación.
- d) Aplicar la expropiación o la ejecución por el sistema de ejecución empresarial para los supuestos de incumplimiento de la ordenación prevista y de los consiguientes plazos de urbanización. La revisión de las condiciones de cumplimiento de la ejecución podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
- e) En cualquier caso la revisión del plazo exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento de Telde y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 51.- Derechos, obligaciones, cargas y limitaciones de los propietarios de terrenos situados en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOTENC'00, en sus ARTÍCULOS 68 y ss. y en el presente Plan General.

Los propietarios de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado tendrán derecho al aprovechamiento medio que asigna el Plan General a su sector homogeneizado en cada caso al uso, tipología y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos para el programa de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 52.- Aprovechamiento medio del SUSO.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al sector en que se enclave, concretado en cada Sector, según consta en el fichero normativo de Sectores de SUSO. que se acompaña al presente capítulo y en el capítulo correspondiente de la Memoria de la Adaptación del Plan sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que tanto la ley como el presente Plan General establecen para su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Constituye el aprovechamiento medio, el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector del mismo, a cada metro cuadrado de terreno comprendido dentro de un mismo sector de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados, y en un 10 por ciento al M.I. Ayuntamiento de Telde.

El aprovechamiento medio establecido en el presente Plan General para cada sector de SUSO y su concreción en cada espacio en que se divide este suelo, es el que se recoge en el siguiente cuadro y en la Memoria y en las fichas urbanísticas de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES

Artículo 53.- Actuaciones de planeamiento previas a la ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, contenidas en el Plan General, no precisan ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales, excepto que, por parte de los propietarios o terceros interesados, se prevean ajustes de las determinaciones contenidas en el plan General las cuales, sin alterar la estructura de ordenación convengan al momento concreto de su inclusión en el proceso de urbanización, en cuyo caso deberá elaborarse Plan Parcial del Sector.

Los Planes Parciales que se tramiten para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberán referirse a un sólo sector de SUSO e incluirán los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores al Sector incluso a elementos exteriores al mismo cuando las circunstancias urbanísticas, a juicio de la Administración Municipal, lo hagan aconsejable.

En desarrollo de la previsiones de ejecución del plan General y de los Planes Parciales de ajuste del mismo para el SUSO, podrán formularse Estudios de detalle cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los mismos.

Artículo 54.- El derecho de edificación.

Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento; por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en la LOTENC'00, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

En el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
2. Que la infraestructura básica del sector esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
3. Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo aparte del edificio.
4. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.
5. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.
6. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondientes:
 - a) Las de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondientes.
 - b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamientos o espacio libre ajardinado de carácter privado.
 - c) La plantación de los Parques, jardines o zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.
 - d) La concesión de cualesquiera licencias de nueva planta del Sector deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
 - e) Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un Sector deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c)

- f) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- g) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho a terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. asimismo, comportará la pérdida de la fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 55.- Parcelaciones.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado sin la previa aprobación del documento de reparto de cargas y beneficios correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 56.- División del suelo urbanizable en sectores.

A los efectos del futuro desarrollo del Plan General, su ordenación detallada de esta clase de suelo y posterior ejecución urbanística, el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se divide en los diferentes sectores que figuran en los planos "A" de este Plan General.

Constituyen los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado aquellas unidades geográficas y urbanísticas homogéneas que permiten un desarrollo autónomo en el territorio mediante una ejecución de la urbanización permitiendo su adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general del Plan.

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP CONST.	VIVIENDAS	APROV. m ² /m ²
1	Islagolf	162.862	53.926	250	0.3311
2	San Ignacio II	147.440	52.490	240	0.3560
3	Montegolf	83.322	26.040	87	0.3125
4	San Ignacio I	49.927	19.750	141	0.3955
1-3D	Ponce	120.696	36.619	Com.	0.3000
5	San Antonio I	*33.891	38.359	380	*1.1533
1-3K	Salinetas	121.793	49.000	Com.	0.40
6	Z.I. El Goro III	203.591	131.366	Indus.	0.6452
Pau 3	La Garita	65.500	16.000	130	0.25
Sup 4	La Vega	150.400	130.000	900	0.68
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850	47.500	380	0.25
Pau 7b	Melenara	51.000	13.000	125	0.25
Pau 10a	Silva (*)	197.850	114.649	Indus.	0.5794
SUSO 12	La Jardinera	74.667	48.903	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL		1.601.845		2.633	

* Se trata de un Sector discontinuo de 33.267 m², más 10.000 m² del parque urbano, más 2.662 m² de la plaza del estanque de la calle Alto de los Leones, más 1.915 del equipamiento deportivo, en total la superficie asciende a 47.844 m², lo cual da una edificabilidad de 0.80 m²/m².

(*) Este sector por encontrarse en contacto con la ribera del mar estará a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

Artículo 57.- Delimitación de Unidades de Actuación.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado a los efectos de su futura ejecución tanto jurídica como material podrán dividirse en Unidades de Actuación que deberán reunir, además de las condiciones previstas en la LOTENC'00, las siguientes:

1. La delimitación de Unidades de Actuación deberá producirse simultáneamente para todos los terrenos del Sector al que pertenezcan, de tal forma que no queden terrenos pendientes de una futura delimitación del ámbito de ejecución correspondiente.
2. En la delimitación de polígonos habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos contemplados en los arts. 94. Y ss. De la LOTENC'00.
3. No podrá delimitarse, dentro de un mismo, sector, polígonos cuyas diferencias de

aprovechamiento entre sí o con relación al aprovechamiento del Sector sea superior al 15 por ciento . Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en la reglamentación correspondiente.

Artículo 58.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado a fin de cumplir con sus deberes urbanísticos están obligados a:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al M.I. Ayuntamiento de Telde el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso incluya o adscriba al sector correspondiente.
3. Ceder obligatoria y gratuitamente al M.I. Ayuntamiento de Telde, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
4. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
5. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
7. Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
8. Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
9. Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

10. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.
11. En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, además de las cesiones de los apartados anteriores, los propietarios deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que situar dicho exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso, en cuyo caso las adjudicaciones se efectuarán a favor del M.I. Ayuntamiento de Telde con destino a Patrimonio Municipal de Suelo con objeto de compensar sectores deficitarios, colaborar en la programación de viviendas sujetas a algún régimen de protección o, en su caso, a actuaciones urbanísticas de interés público.

Artículo 59.- Plazos de ejecución del planeamiento.

Los propietarios de terrenos situados en suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado deberán ejecutar las obras de urbanización de cada sector en el plazo máximo de cuatro años, debiendo haber ultimado además dentro de éste, o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuese menor, la constitución de las entidades urbanísticas que exija el sistema de actuación, formalizadas las cesiones obligatorias y edificadas en su caso las construcciones previstas en el Plan General.

Sin perjuicio de las potestades del Ayuntamiento de Telde, contempladas en el artículo cuarto de estas Normas, se establece con carácter propositivo los siguientes plazos para la elaboración y presentación de proyectos previos y la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros en concordancia con lo determinado en el apartado anterior:

- a) Presentación de Planes Parciales, en el caso de procederse al ajuste de lo propuesto en el Plan General ante el Ayuntamiento de Telde dentro del Plazo de 12 meses.
- b) Delimitación de Unidades de Actuación y fijación de sistemas de actuación en el plazo de 6 meses.
- c) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de 6 meses.
- d) Formalización de las cesiones obligatorias en el plazo de 6 meses.
- e) Ejecución de las obras de urbanización 24 meses.

Los plazos anteriores serán contados a partir de la entrada en vigor del Plan General para aquellos terrenos clasificados como suelo Urbanizable integrante del sectorizado ordenado.

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Artículo 60.- Suelo Urbanizable No Ordenado (SUSNO).

Constituyen el suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la estructura pormenorizada previa del mismo por cuanto no es necesaria su incorporación inmediata al desarrollo urbano para la obtención de los objetivos fijados en el Plan General.

Artículo 61.- Contenido de las normas.

En el presente Plan General se establece la forma, contenido genérico y condiciones generales y particulares, según los sectores, con las que podrán incorporarse estos terrenos al desarrollo urbano del municipio de Telde, a través del procedimiento previsto en la legislación vigente y en las presentes Normas.

Respecto de las medidas ambientales que deben de cumplir los planes de desarrollo de esta clase de suelos, además del contenido ambiental a que obliga el Decreto 35/95 a los instrumentos de desarrollo, los distintos sectores deberán ser especialmente cuidadosos con su integración morfológica en el ámbito del cual son contigüidad, y tener en cuenta todas las medidas correctoras y compensatorias necesarias para el tratamiento del territorio de transición hacia el suelo rústico en sus fronteras.

Los sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado deberán partir para el planteamiento de su ordenación del reconocimiento de las unidades de paisaje en las que se insertan, proponiendo aquellas medidas específicas que permitan la integración de ambas clases de suelo sin conflictos ni impactos visuales, por la localización de los espacios libres y zonas arboladas en la franja límite. Estos sectores plantearán tipologías de la edificación, materiales y dimensiones que se adecúen a las perspectivas paisajísticas y a las líneas visuales que inciden en cada ámbito.

Artículo 62.- Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios de los terrenos.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, las facultades del derecho de la Propiedad de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado se ejercerán de acuerdo con los usos y demás limitaciones contenidas en el artículo 296. Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el correspondiente Plan.

Respecto de aquellos SUSNO sobre los que exista Convenio firme entre el Ayuntamiento y la propiedad, se someterán a las condiciones generales contenidas en estas normas; no obstante lo anterior, y para aquellos sectores cuyo uso característico no entre en competencia con el uso básico que conforma el modelo del Plan, el Ayuntamiento puede proceder a su tramitación en las condiciones establecidas en el Convenio.

Artículo 63.- Desarrollo del Plan General.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre el SUSNO el Ayuntamiento de Telde podrá autorizar el desarrollo de esta clase de suelo mediante la formulación y posterior aprobación del Plan Parcial y en tanto no se produzca tal aprobación los terrenos afectados estarán sujetos, además, de a lo contemplado en el artículo 61 de la LOTENC'00 a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse otros usos que los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviese legalmente autorizados antes de ese momento.
- b) Las construcciones previstas en el artículo 61 de la LOTENC'00 deberán cumplir las normas referentes a la no constitución de núcleos de población que rijan para el suelo rústico.
- c) Las construcciones que se autoricen estarán afectadas al régimen de provisionalidad contemplado en el citado artículo durante el plazo de los ocho primeros años de vigencia del Plan General, perdiendo dicho carácter una vez transcurrido el plazo correspondiente.
- d) No podrán establecerse edificaciones residenciales en cualesquiera de las tipologías o usos que puedan sustentar la residencia eventual o permanente de sus usuarios aún cuando pudieran considerarse como instalaciones anejas o complementarias de explotaciones agrícolas o usos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
- e) Las construcciones e instalaciones que se autoricen para el entretenimiento y servicio exclusivo de las obras públicas o aquellas otras de utilidad pública o interés social deberán localizarse sobre una parcela mínima de 3.000 m². consumir una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² y respetar una distancia mínima a linderos de parcela de 10 metros.
- f) Durante el plazo señalado en el apartado c) del presente artículo no podrán efectuarse parcelaciones.
- g) El Plan General, en cumplimiento de la LOTENC'00, establece con carácter de determinación la delimitación de los SUSNO, así como su inserción en la estructura básica del Plan, incluyendo los parámetros dimensionales de los mismos. Las reservas de equipamiento para estos sectores serán, como mínimo las señaladas en el Anexo del citado Reglamento.

Artículo 64.- Ambito de los SUSNO.

Las actuaciones que pueden llevarse a cabo en esta categoría de suelo deberán referirse a cada uno de los sectores señalados en el plano "A" de tal manera que la magnitud mínima de superficie que pueden abarcar los Planes Parciales deberá ser la de uno de los sectores previstos. A estos efectos el Plan General delimita los sectores de SUSNO vinculados al desarrollo de los correspondientes Planes Parciales que figuran en las fichas correspondientes formando parte de las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, los Planes Parciales podrán comprender varios sectores de SUSNO siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada Sector. A estos efectos el M.I. Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más Sectores dentro de un Plan Parcial, siempre que de acuerdo con las necesidades de la ciudad, al momento en que corresponde abordar el Plan correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

Artículo 65.- Condiciones urbanísticas de los sectores. Edificabilidad y aprovechamientos

Habida cuenta las circunstancias urbanísticas de cada sector de SUSNO y por tanto de la incidencia que tienen sobre el resto de la ciudad, en las presentes Normas se establece unos límites de aprovechamiento que pueden ser contemplados en los Planes Parciales en el momento de la redacción y aprobación de los mismos y se podrá ajustar su contenido de acuerdo con las necesidades, sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite establecido.

Desde el Plan General, se señalan los oportunos aprovechamientos urbanísticos máximos mediante las correspondientes fichas que forman parte de estas Normas Urbanísticas. (parte V. capítulo 3.). Los Planes Parciales que se elaboran en desarrollo del SUSNO deberán contemplar los usos y demás condiciones básicas que se reflejan en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores delimitados en el Plan General.

La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General, figura referida al conjunto de los usos permitidos en las fichas de cada sector, y su conversión a los diferentes usos permitidos se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor, que deberán señalar los respectivos Planes Parciales.

Artículo 66.- Elaboración de Planes Parciales.

De acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 35 de la LOTENC'00, el Ayuntamiento de Telde podrá acordar que se incorpore la totalidad o parte del SUSNO al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios Planes Parciales que deberán, caso de autorizarse, acomodarse a las determinaciones urbanísticas que contienen el presente Plan General.

Artículo 67.- Desarrollo de los Planes Parciales.

Los sectores de SUSNO que cuenten con Acuerdo Previo entre Ayuntamiento y promotores tienen su justificación en actuaciones de interés básico municipal para la consecución de equipamientos públicos, Sistemas Generales o suelos para viviendas sociales que aconsejan su gestión mediante esta clasificación.

Artículo 68.- Desarrollo de los SUSNO.

Los SUSNO deberán ser desarrollados mediante Planes Parciales que deberán contener las determinaciones señaladas en los correspondiente artículos de estas Normas, los cuales deberán contener además las delimitaciones de Unidades de Actuación en el caso de que sea preciso para una mejor gestión de aquellos.

Las Unidades de Actuación delimitadas deberán ejecutarse por cualesquiera de los sistemas de actuación previstos en la Legislación vigente, y los obligados a dicha ejecución redactarán los Proyectos de Urbanización de acuerdo con las exigencias del Plan Parcial.

Artículo 69.- División en Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Por las especiales características del Municipio de Telde se hace preciso señalar sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado que, según se describe en la Memoria de este Plan, presentan condiciones homogéneas de tratamiento del territorio; dichos sectores son:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de consolidación de núcleos tradicionales.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de remate de urbanización de costa.
- c) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de completamiento Industrial.
- d) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de cualificación de la GC-1.

Artículo 70.- Usos del suelo en los distintos sectores.

De acuerdo con la división anterior se determina como usos para los distintos sectores los siguientes:

a) SUSNO núcleos tradicionales:

Uso característico: Residencial para vivienda entre medianeras y colectiva

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar adosada, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Nº	SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. m ² /m ²
1	SUP 3	Cra. Melenara	154.760	108.250	800	0.68
2	1	Piletillas (*)	47.600	14.100	100	0,30
3	2	S. Antonio	88.897	22.224	180	0,25
4	Jinámar	Jinámar	79.908	24.000	200	0.30
SUPERFICIE TOTAL			371.165	168.574	1280	

(*) Este sector deberá contar entre sus condiciones con la obligatoriedad de respetar la supervivencia de las comunidades de tabaiba existentes en el área. Viene condicionado a Convenio Urbanístico previo para asumir la carga de 600.000 m² de Campo de Golf del sector.

b) SUSNO de costa:

Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada.

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar pareada y adosada, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Usos condicionados: Se estará a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

PP	SITUACION	SUP. TOTAL	SUP MAX. CONST.	Nº VIV.	EDIF. m ² /m ²
6	P.del Hombre	78.000 m ²	19.000 m ²	155	0,25
SUPERFICIE TOTAL		78.000 m²		155	

En los suelos urbanizables de costa, afectados por la zona de influencia de 500 metros definida por el artículo 30 de la Ley de Costas la densidad media de edificación no supera en ningún caso la media del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación, esta densidad viene dada por la edificabilidad y el aprovechamiento que en todos los casos se aproxima a 0.25 m²/m² en todos los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable de costas de Telde. Este aprovechamiento es, en todo caso, inferior a 0.68 m²/m² que es el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable del Plan General (artículo 30 de la Ley de Costas)

a) SUSNO industrial:

Uso característico: Industrial en edificación aislada.

Usos compatibles: Industrial en edificación adosada, almacenaje, restauración al servicio del Uso característico, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Nº	PP	SITUACION	SUP.	SUP CONST.	VIV.	EDIF. m ² /m ²
7	10b	Aguadulce	121.021	48.400	Indus.	0.40
8	10c	Plaza Toros	119.135	37.500	Indus.	0.35
9	11	El Goro	190.000	76.000	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL			430.156	160.140		

b) SUSNO de la GC-1:

La totalidad de esta franja viene sometida al Plan Especial Conjunto de la G.C.-1 que ordene la misma y, fundamentalmente, los aspectos formales y de protección de los márgenes de la Autopista; el citado Plan Especial determinará el régimen de usos característicos y compatibles que corresponde a estos sectores; en la totalidad de los mismos se establece un mínimo del 30% del suelo a ordenar destinado a Espacios Libres y Deportivos, con carácter unitario y con dimensiones mínimas de 5.000 m² de superficie en la cual se pueda inscribir un círculo de 75 m de diámetro. Los usos recomendados en atención a las características de esta franja son los siguientes:

Nº	SUSNO	USOS COMPATIBLES	OCUPACION MAXIMA
10	SUSNO 1-3a-1 (*)	Industrial, Almacenaje	30% 0,30 m ² /m ²
11	SUSNO .1-3a-2 (*)	Industrial, Almacenaje	25% 0,25 m ² /m ²
12	SUSNO .1-3-B	Artesanía, Parque Ferial, Comercial.	25% 0,25 m ² /m ²
13	SUSNO .1-3- F	Camping, Artesanía, Comercial.	35% 0,35 m ² /m ²
14	SUSNO.1-3-G	Comercial, almacenaje, ocio y deportivo	35% 0,35 m ² /m ²
15	SUSNO .1-3-H	Industrial, almacenaje, comercial	30% 0,30 m ² /m ²
16	SUSNO .1-3-Ja	Industrial, almacenaje, comercial	40% 0,40 m ² /m ²
17	SUSNO .1-3-Jb	Industrial, almacenaje, comercial	40% 0,40 m ² /m ²
18	SUSNO .1-3-N	Industrial, Parque Ferial	30% 0,25 m ² /m ²
19	SUSNO.1-3-E	Comercial, Sanitario, Ocio, Deportivo	35% 0,35 m ² /m ²

* Estos sectores, por estar en contacto con la ribera del mar estarán a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

- Serán usos compatibles los equipamientos e incompatibles los restantes.

b).1 SUPERFICIES Y CONDICIONES URBANISTICAS DE SECTORES DE SUSNO DE LA GC-1

SECTOR	USO COMPATIBLE (*)	EDIF. TOTAL	SUP.TOTAL
1-3a-1 Bocabarranco	Industrial, Comercial, almacenaje	16.885	56.283
1-3a-2 Piedras Caídas	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	10.290	41.150
1-3b La Pardilla	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	20.775	83.102
1-3e La Mareta Este	Comercial, Sanitario, No residencial	53.000	151.895
1-3f El Molino	Comercial, No Residencial	14.070	35.373
1-3g Marpequeña	Com., Almacenaje, Ocio, Deportivo	33.000	82.680
1-3h El Calero Norte	Comercial, No residencial	26.400	83.340
1-3ja Bco. Calero	Industrial, Almacenaje, Comercial	10.760	26.900
1-3jb Huesas Norte	Industrial, Almacenaje, Comercial	8.700	21.700
1-3n Gando Ojos G.	Industrial, Parque Ferial	82.750	331.275
TOTAL		276.630	913.698

Estos Sectores abonarán su 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria según lo establecido en el artículo 102.7 de las presentes normas.

PARTE IV NORMAS URBANISTICAS EN EL RESTO DEL TERRITORIO

CAPITULO 1. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

Artículo 71.- Sistemas Generales.

Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos sobre los cuales se asientan las dotaciones básicas de equipo y servicios al servicio de la totalidad del territorio municipal.

Artículo 72.- Clasificación.

Los sistemas generales de acuerdo a la función que desempeñan se clasifican en:

1. Sistemas de comunicación y accesos.

- Red viaria
- Instalaciones complementarias

2. Sistemas de dotación básica.

- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras básicas.

3. Equipamientos estructurantes estratégicos de uso mixto.

Artículo 73. Sistemas Generales de comunicación y accesos. Definición

Son los sistemas generales destinados a facilitar los desplazamientos y transporte de personas y mercancías.

Artículo 74.- Clasificación.

Se clasifican estos sistemas generales en:

- Red viaria.
- Instalaciones complementarias.

APARTADO 1.- RED VIARIA

Artículo 75.- Desarrollo.

A partir del señalamiento por el Plan General de un terreno como comprendido en el sistema general viario, en suelo no clasificado como urbano, deberá redactarse para el mismo un Plan Territorial Especial con carácter previo a cualquier actuación sobre el mismo, cuya tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo establecido en el D.L. 1/2000; salvo que esté comprendido en suelo Urbanizable que lo desarrolle mediante Planes Parciales. Todo ello al objeto de orientar de forma detallada el Proyecto de Urbanización o de Obras con que, necesariamente deben acometerse las actuaciones sobre el sistema general viario. Igualmente podrán desarrollarse elementos parciales del Sistema General viario mediante proyecto ordinario de obras.

Artículo 76.- Definiciones.

1. El sistema general viario está constituido por los terrenos y vías destinados a facilitar la accesibilidad general de personas y mercancías tanto entre el municipio y el exterior como las básicas del interior de aquel.
2. El sistema general viario comprende la vía propiamente dicha por la cual discurren vehículos y peatones, los espacios de reserva y de protección vial así como las áreas necesarias para establecer los enlaces con otras vías, sean de la escala que sean. En todo caso, las vías que discurren por suelo rústico, se asimilarán a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
3. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías de titularidad de la Comunidad Autónoma, provinciales o locales, la misma se señala en planos a escala 1:5000 con el código SV, (plano B).
4. La red viaria secundaria y local, tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazan con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas con anterioridad al Plan General o señaladas por el presente Plan o en el Planeamiento de orden inferior que lo desarrolle que se apruebe en los sucesivos.
5. A nivel gráfico en la documentación del Plan General se incluye representación planimétrica que recoge los esquemas orientativos básicos de funcionamiento de las vías, enlaces, pasos a nivel y demás elementos complementarios, con la finalidad de reservar terreno suficiente para la correcta ejecución de los proyectos que se aprueben posteriormente; en todo caso los terrenos que no sean utilizados, de los señalados como reserva vial por el Plan, se destinarán a espacios libres de protección con carácter de zona verde.

Artículo 77.- Tipos de vías.

Para una lectura comprensiva del sistema general viario se establece como división fundamental de la red viaria en los siguientes tipos de vías:

1. Autopistas y Autovías: Vías altamente especializadas en sus flujos, con alto nivel de tráfico.
2. Vías rápidas: Se trata de vías con menor intensidad de tráfico pero que son fundamentales en función de su localización o de las centralidades urbanas a que dan acceso.
3. Carreteras convencionales: se trata de vías que enlazan polos separados de concentración de población y de actividades.
4. Vías locales: Son vías no incluidas en los apartados anteriores, no vienen señaladas específicamente en planos.

Artículo 78.- Clasificación.

1. Carreteras de interés regional: se trata de aquellas vías cuyo ámbito de influencia se extiende al servicio de la totalidad de una isla, dotando de accesibilidad a puntos estratégicos de la misma. Vienen señaladas en la planimetría como VIR, en el caso de Telde se trata de la Autovía GC-1 de Las Palmas a Gando, y la Autovía La Garita - Telde, y la Vía de Circunvalación a la Ciudad de Telde.

VÍAS DE INTERÉS REGIONAL	
DENOMINACIÓN	ITINERARIO
GC-1	Las Palmas de Gran Canaria – Arguineguín (tramo Telde)
GC-10	Autovía acceso a Telde desde la GC-1
GC-100	Circunvalación de Telde

2. Vías de titularidad insular

VÍAS INSULARES	
DENOMINACIÓN	ITINERARIO
GC-10	Acceso a La Garita desde la GC-1
GC-41	Telde – Valsequillo
GC-80	Telde – Santa Brígida
GC-100	Jinámar – Telde – Cuatro Puertas – Ingenio (excepto circunvalación)
GC-101	Telde – La Pardilla
GC-102	Telde – Cruce de Melenara
GC-116	Melenara – Salinetas
GC-117	Acceso a Urbanización Industrial Salinetas desde GC-1
GC-118	Acceso a Las Huesas
GC-120	Ingenio – Cazadores
GC-130	Telde – Cazadores
GC-131	Telde – Lomo Magullo por Valle de los Nueve
GC-132	Lomo Magullo – Arenales
GC-133	Acceso a Hoya Manrique desde GC-131
GC-140	Cuatro Puertas – El Goro
GC-171	Taliarte – Muelle Taliarte
GC-411	Acceso a Tecén desde la GC-41
GC-803	Conexión GC-80 y GC-810 por La Gavia
GC-804	Acceso a García Ruiz desde la GC-803
GC-810	La Higuera Canaria – Valsequillo (hasta la Barrera)

Las citadas carreteras insulares presentan una línea límite de edificación que se situará a un mínimo de doce metros del borde exterior de la calzada, por lo que hace referencia a los suelos rústicos, urbanizables y sistemas generales.

3. Resto de carreteras: engloban la totalidad de la estructura viaria de carácter general del municipio, organizándose según los criterios siguientes:
 - a) Vías locales: comprenden la red viaria que a partir de alguna de las anteriores dotan de accesibilidad a un núcleo concreto de población. Se señalan como SV-3.
 - b) Caminos agrícolas y vías secundarias. Completan la red municipal dando acceso a la totalidad de las propiedades y núcleos.

Artículo 79.- Régimen de la red viaria y su entorno.

1. En los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 9/1991 de 8 de Mayo (Ley de Carreteras de Canarias).
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/1991 no tendrán la consideración de carreteras:
 - a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales
 - b) Los caminos de servicio que sean titulares el Estado, sus Entidades Autónomas, las Entidades Locales, y demás personas de Derecho Público
 - c) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.
3. Las líneas que se reseñan en planos a escala 1:5000 se refieren a la protección viaria por la línea de edificación, en suelos rústicos; para el suelo urbano dicha protección viene señalada en planos a escala 1:1000 por las alineaciones fronteras a la vía. En todos los casos, el proyecto de urbanización de las carreteras deberá cumplir con los arts. 33. 36. y 47. de la citada Ley.
 - Vías de Interés Regional (V.I.R.)- 25 m. de dominio público más 25 m. de servidumbre de protección.
 - Vías Insulares (S.V.2.)- 8 m. de dominio público más 6,5 m. de servidumbre de protección. Para el caso de la SV-2 vial costero, la franja global de dominio público se establece en 32m. que incluyen las calzadas y sus zonas de protección. Para aquellas vías que compartan esta denominación con el carácter de Carretera de Interés Regional definido en la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias, la servidumbre se amplía a 25 metros.
 - Vías Locales (S.V.3.)- 6 m. de dominio público más 5 m. de servidumbre de protección.
 - Las travesías cumplirán con la línea de edificación señalada en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.
 - En todos los casos dichas alineaciones superan el mínimo establecido en el artículo 25.1. de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias.

4. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 9/1991, se rigen por lo en ésta dispuesto sobre limitaciones de la propiedad; sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.
5. Los proyectos de vías que afecten a la totalidad o a parte de una carretera de titular distinto del Ayuntamiento vendrán obligadas a proyecto redactado por técnico competente e informe favorable del titular de la misma.
6. Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.
7. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible se dispondrán carriles para tráfico exclusivo de bicicletas.
8. Los proyectos de Urbanizaciones de nueva planta deberán prever entre sus determinaciones la obligatoriedad de proceder a la instalación de barreras sónicas para la amortiguación de ruidos como requisito indispensable en los contactos entre nuevas urbanizaciones y vías rápidas. Igualmente deberán cumplir este requisito los proyectos de apertura de nuevas vías rápidas que discurran por áreas urbanas o previamente edificadas.
9. El titular de una carretera podrá regular los puntos de acceso a la misma, reordenar los accesos existentes y convenir con los propietarios la aportación para su construcción mediante financiación compartida.
10. En los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleo de población, la línea de edificación viene fijada atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el control de los accesos.

APARTADO 2.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 80.- Definición.

El sistema general de instalaciones complementarias está compuesto por los terrenos e instalaciones destinados a facilitar el cambio de modo de transporte.

Artículo 81.- Clasificación.

El sistema estructural de estaciones de intercambio modal comprende las siguientes clases:

- a) Aeropuerto, señalado en el plano "B" como IC 1.
- b) Intercambio con autobús interurbano, señalado en el plano "B" como IC 3.
- c) Intercambio con automóvil privado, señalado en el plano "B" como IC 4.
- d) Puertos marítimos, señalados en el plano "B" como IC 2.

Artículo 82.- Desarrollo.

Previamente a la ejecución de los intercambiadores se procederá de la siguiente manera:

- a) Cuando sea necesario modificar la distribución existente en el momento de la aprobación inicial entre suelos públicos y suelos privados, cambiar la delimitación de suelo destinado a viario a costa de reducir la superficie de otros usos y cuando se pretendan instalar actividades que puedan tener aprovechamiento privado, se redactará un Plan Especial.
- b) Cuando para la ejecución de la instalación no se precise realizar ninguno de los supuestos señalados en el aparato procedente, se podrá actuar directamente mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, o, en su caso, de edificación.
- c) En cuanto a asignación de superficies para la Instalación Complementaria Aeropuerto IC.1. contabilizamos las actuales, subrogándonos en la asignación de nuevas áreas en las competencias de la Subsecretaría de Aviación Civil.
- d) La instalación complementaria Puertos Marítimos IC 2 es en la actualidad una concesión administrativa para uso privado industrial; el Plan General la recoge con su superficie actual, sin que ello sea óbice para su posterior desarrollo en caso de que se extinga la mencionada concesión.

Artículo 83.- Sistemas Generales de Dotación Básica. Definición.

Se denominan sistemas generales de dotación básica aquellos que se destinan a ofrecer una mejores condiciones de vida a la población por medio de la aportación del equipamiento y los servicios públicos. Sirven a escala municipal y son independientes de las necesarias dotaciones complementarias de escala de barrio o sector.

Artículo 84.- Clasificación.

Los sistemas de dotación básica se clasifican en:

- a) Espacios libres y zonas verdes.
- b) Equipamiento comunitario
- c) Infraestructuras básicas.

APARTADO 1º. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 85.- Definición.

El sistema general de espacios libres y zonas verdes está compuesto por los terrenos destinados al ocio y recreo de la población en áreas de jardinería, arbolado, y mobiliario que garanticen la salubridad, el reposo, la práctica deportiva y el esparcimiento de los habitantes, así como mejorar las condiciones ambientales del municipio.

Artículo 86.- Clasificación.

Podemos distinguir las siguientes clases:

- a) Parques urbanos: **SG-1**
- b) Parques feriales: **SG-2**
- c) Zonas libres deportivas: **SG-3**

Artículo 87.- Desarrollo.

Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, previamente a la actuación sobre cualquier territorio perteneciente a los mismo, deberán incluir un Plan Especial que lo desarrolle, salvo que, estando incluido en sectores de Suelo Urbano Programado, los Planes Parciales los desarrollen a nivel adecuado.

Artículo 88.- Condiciones.

1. No se otorgarán licencias de edificación o uso del suelo en terrenos que el Plan General destine a sistemas generales de espacios libres hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial o Parcial.

2. La utilización prevista en el Plan Especial o Parcial deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:
- a) Se prohibirán las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, deterioro o desfiguración de las especies forestales existentes.
 - b) El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan la calificación urbanística.
 - c) En los lugares que al efecto se delimiten en el Plan Especial o vengan señalados en el Plan General, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales en fincas que cuenten, al menos, con una superficie de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones, rebase un uno por ciento (1 por 100) de la parcela, ni el volumen edificable supere el metro cúbico por cada veinte metros cuadrados de suelo (1 m³/20 m de suelo). La edificación no sobrepasará los siete (7) metros de altura, pudiendo permitirse elementos singulares de altura mayor previa justificación de su adecuación.

Artículo 89.- Condiciones especiales.

Para el Sistema General SG-1 Parque Urbano de El Goro, el Plan Especial que lo desarrolle deberá tener en cuenta la conservación íntegra de los valores ecológicos presentes en el área, integrantes de la Protección ecológica del Barranco de Silva.

Para el Sistema General SG-3 Campo de Golf de Las Tabaibas, el Plan Especial que lo desarrolle deberá prestar especial atención a la protección del Barranco del Casquete, a la zona de protección cultural de la Montaña Tabaibas y la confluencia del Barranco del Draguillo, así como garantizar el respeto y protección de los tabaibales existentes.

Para el Sistema General SG-1 Parque de San Juan, la superficie total afectada es de 130.000 m² con las condiciones específicas siguientes: Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m², Ocupación: 2%, altura máxima: 7 m., admitiéndose en un 2% de la superficie ocupada que dicha altura sea de 9 m.

APARTADO 3º.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 90.- Definición.

Los sistemas generales de equipamientos comunitarios están compuestos por los terrenos destinados a la mejora y perfeccionamiento de la población del Municipio de Telde, en localizaciones que compartan espacios libres y edificación para permitir la salud, educación y servicios básicos de los habitantes del sector urbano en que se insertan.

Artículo 91.- Clasificación.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios quedan clasificados en:

- a) Administrativo, que comprenden todos los elementos de servicio de la Administración en todos sus niveles: **SG-4**
- b) Comerciales, comprende los terrenos destinados a satisfacer las demandas de consumo poblacional, desde la Administración Pública: **SG-5**
- c) Cultural y docente, que comprende los centros y terrenos para el mantenimiento y creación de la Cultura, incluye los centros religiosos: **SG-6**
- d) Sanitario, que comprende los centros para el mantenimiento de la salud, desde el interés público, social o comunitario; incluye los usos asistenciales: **SG-7**

Artículo 92.- Delimitación.

Los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento comunitario vienen señalados en los correspondientes planos "B" a escala 1:5000 con los códigos de referencia que les corresponden a su destino.

Artículo 93.- Condiciones.

1. La edificación en las áreas destinadas a sistemas generales de equipo comunitario deberá ajustarse a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar y a la integración urbana en el sector en que se ubiquen, caso de que sean interiores a núcleos consolidados. A tal fin, se desarrollarán sus condiciones específicas con mayor detalle por un Plan Especial.
2. Cuando se carezca de dicho Plan Especial, se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el proceso morfológico (ordenanza) de la zona donde se localiza, siempre que no venga marcado en procesos morfológicos como tal equipo comunitario o algún otro asimilable.
 - b) En suelo urbanizable, y sólo para los sistemas generales de titularidad pública, si el Plan General no marcase condiciones de Ordenanza para este tipo de sistemas generales se observarán las siguientes condiciones:

Tipo de Edificación: Aislada

Altura máxima: 12 metros, que podrá rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento comunitario, hasta un máximo de 18 metros.

Ocupación máxima en planta baja: 50 por 100; incluyendo edificaciones auxiliares.

Intensidad neta de edificación referida a parcela: $1m^2./m^2$.

Forma y distribución de la edificación: La forma y la distribución de los cuerpos de edificación deberán ser tales que permitan la sistematización de los espacios no edificados para uso de jardines, plazas y patios

Artículo 94.- Condiciones especiales.

En el caso de los Sistemas Generales SG-3 Deportivo, y en aquellos otros que sean susceptibles de uso compatibles en la propia parcela o en el subsuelo de la misma, el Ayuntamiento de Telde puede acceder a convenio urbanístico para la construcción, explotación y/o concesión administrativa de dichos usos compatibles, con el objeto de acordar la asunción de la carga del equipamiento y las plusvalías a que hubiera lugar por parte del promotor de dicho uso compatible.

APARTADO 4º.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS. SG-9

Artículo 95.- Finalidad de la ordenación.

1. El Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, de abastecimiento de aguas, de gas, y otros) y a este fin, y al de los complementarios (como son las estaciones depuradoras de aguas, terminales del alcantarillado y otras), establece las precisas reservas de suelo se comprenderán también las referentes a vertederos y demás instalaciones de tratamiento y eliminación de basuras.
2. Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, se considerarán como espacios libres verdes, de reserva para posibles ampliaciones de estos sistemas generales.

Artículo 96.- Destino del suelo.

1. Los espacios reservados para la infraestructura de los servicios de electricidad, de abastecimiento de agua, de gas; estaciones depuradoras de aguas y terminales de alcantarillado; de servicio de telecomunicación; de parques de material de limpieza y maquinaria adscrita a los servicios públicos;

y las terminales de transporte de superficie y aparcamientos de ámbito general, son los grafiados en los planos de ordenación.

2. El desarrollo de los servicios de infraestructura a que se refiere el presente artículo y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos se concretarán de acuerdo con los Organismos pertinentes, mediante la redacción de Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos.

Artículo 97. Equipamientos Estructurantes de Uso Mixto. Definición.

Constituyen este tipo de Equipamientos aquellos espacios del territorio municipal ligados a la autovía GC-1 que se encuentra en estos momentos en proceso de transformación, sin que posean el grado de control y ordenación adecuados para un espacio de tal importancia estratégica; es por ello que la Adaptación del Plan General se plantea establecer dicho control desde la iniciativa pública a través del establecimiento de conciertos con los particulares que permitan la ordenación de esta franja espacial; para lograr este objetivo se plantea esta franja como elementos de la estructura del Plan de iniciativa mixta, de colaboración entre lo público y lo privado, sujeta a Plan Especial específico de cada uno de los sectores señalados. Dada la particular situación estratégica de estos equipamientos estructurantes situados a lo largo de la GC-1, el Ayuntamiento de Telde ha tramitado y aprobado un Plan Especial conjunto que ordena fundamentalmente los aspectos formales y perceptivos de la franja clasificada como tal. En todo caso, estos Equipamientos se someterán a las condiciones específicas de tratamiento establecidas a tal fin.

Artículo 98.- Clasificación.

La totalidad de estos equipamientos se asimilan por esta Adaptación del Plan General al sistema general de espacios libres y deportivos (E.E.1-3), estableciendo una compatibilidad para la participación de la iniciativa privada mediante la introducción de un uso conteniendo aprovechamiento, siendo este el uso básico que se pretende para los mismos; no obstante lo anterior se especifica en listado aparte una serie de usos lucrativos así como su aprovechamiento al objeto de que los mismos permitan la obtención para uso público de aquél.

Artículo 99.- Desarrollo.

Los equipamientos de este tipo se desarrollarán en todos los casos mediante la figura de Plan Especial, excepto que el presente Plan General incorpore la ordenación pormenorizada del mismo, en cuyo caso se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Dicho Plan Especial se desarrollará por iniciativa la pública municipal, admitiéndose la participación de la iniciativa privada siempre mediante concierto o convenio con el Ayuntamiento. La obtención del suelo para éstos se

realizará por expropiación con carácter general, pudiéndose en caso de concierto previo para el desarrollo del mismo, cambiar su obtención a Compensación por Convenio, sin que esto signifique modificación de la Normativa de la Adaptación del Plan General.

Artículo 100.- Condiciones especiales de tratamiento del frente de la GC-1.

En el desarrollo de los equipamientos estructurantes situados a lo largo de la GC-1, a fin de que la utilización de la citada franja no obstaculice la recalificación de dicho espacio ni permita la ocupación indebida del borde viario, se establecen, con carácter de determinación las condiciones específicas siguientes:

- a) Los volúmenes edificados que alcancen la máxima altura permitida (9 m.) se localizarán a una distancia mínima de 100 m. a partir de la línea blanca de la autopista.
- b) En la franja comprendida entre los 50 y 100 m. a partir de dicha línea blanca, la altura máxima de la edificación será de 2 plantas de altura o 6,5 m; sólo se podrá ocupar con edificación un máximo del 10% de dicha franja.
- c) La totalidad del espacio comprendido entre la línea blanca y la línea de 100 m. antes definida, tendrá como uso básico el de arbolado y espacios libres, permitiéndose únicamente en la misma la localización de vías de servicio y elementos accesorios de la red viaria, sin menoscabo de lo apuntado en el apartado b).
- d) Los espacios libres y deportivos que conforman el uso básico de esta franja se organizarán con carácter unitario en espacios de un mínimo de 5.000 m² en los cuales sea inscribible un círculo de 75 m de diámetro.
- e) La totalidad de los espacios dedicados a usos no edificados deberán tener un tratamiento de urbanización fundamentalmente arbolado y ajardinado.

Artículo 101.- Delimitación.

En la planimetría del Plan se incorporan las propuestas de delimitación precisa de este equipamiento estructurante; en principio se trata de una franja de 200 metros de profundidad a cada lado de la GC-1, y a partir de los 50 metros de servidumbre de la vía. El oportuno Plan Especial de desarrollo de cada uno de estos equipamientos delimitará con mayor precisión el límite de fondo de la actuación al objeto de hacerlo coincidir con límites de parcela o bien con elementos físicos distinguibles en el espacio, que permitan el correcto deslinde de los mismos, admitiéndose una desviación máxima respecto de la superficie señalada en planos del 10%.

Artículo 102.- Régimen de usos.

1. **Uso básico;** tal como ya se ha dicho es el de espacios libres y deportivos, que en ningún caso podrá ser inferior al 20% de la superficie total ordenada.
2. **Usos complementarios;** se admiten aquellos usos de dominio público tales como el docente, camping, administrativo y servicios urbanos.
3. **Usos compatibles;** de acuerdo con el sector en que nos encontremos se admiten como compatibles con el uso básico los siguientes:

E. ESTRUCT.	SUPERFICIE m²	USOS COMPATIBLES	OCUPACION MAXIMA
E.E.1-3-5	336.510	Equipamiento (*)	20% 0,28 m ² /m ² .
E.E.1-3-B	55.515	Hotelero, Restauración	15% 0,4 m ² /m ² .
E.E.1-3-C	39.011	Comercial	40% 0,5 m ² /m ² .
E.E.1-3-G	37.760	Comercial, Restauración	25% 0,3 m ² /m ² .
E.E.1-3-M	150.000	Industrial, Comercial	30% 0,4 m ² /m ² .
E.E.1-3-T	100.000	Parque Tecnológico	45% 0,55 m ² /m ² .
E.E.1-3-U	619.995	Residencial, Casa Club	5% 0,06 m ² /m ² .
E.E.1-3-V	112.000	Social, Sanitario	10% 0,12 m ² /m ² .
EE Cortijo	625.435	Campo de Golf, Casa Club	0.1% 0,01 m ² /m ² .
Total	2.076.226		

* Según uso definido en las Normas Generales.

La totalidad de edificaciones resultado de la aplicación de las compatibilidades antes mencionadas, deberá estar contenida en un máximo de 2 plantas de altura y una altura máxima de 9 m.

Todos estos usos deben ser seleccionados de acuerdo con la variable de alta calidad que se pretende para esta zona en concreto así, cuando se habla del uso industrial nos referimos a la industria especializada y de alta tecnología que justifique su instalación en este lugar, el uso de hotel viene referido a las nuevas formas de ocupación hotelera que se recogen en el apartado de usos.

- 4. Valoración de los usos que contienen aprovechamiento de apropiación privada.** Al objeto de establecer la participación de la Administración Pública Municipal en las plusvalías derivadas de los usos rentables que resultan compatibles con la Ordenación de estos Sistemas Generales, en razón de los aprovechamientos, y referidos al módulo vigente de V.P.O., en función del valor estratégico de esta zona, se determinan los siguientes coeficientes relativos al uso permitido en cada uno de los sectores.

Se entiende por gran superficie comercial aquella que cumpliendo con los requisitos que establece la vigente legislación en materia de ordenación de la actividad comercial puede encontrarse aislada en edificio exclusivo o bien ser una actividad más de las que puedan existir en un edificio en el que además de zonas comunes, galerías, aparcamientos etc.. puedan desarrollarse otras actividades comerciales diferentes.

5. Coeficientes de ponderación de los usos

USO	COEFICIENTE DE USO
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL SIN UNIDAD ALIMENTARIA	0,10 M.
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL CON UNIDAD ALIMENTARIA	0,15 M.
INDUSTRIAL	0,08 M.
GASOLINERA	0,12 M.
ALMACENAJE	0,08 M.
ARTESANIA	0,04 M.
HOTEL	0,12 M.
PARQUE TECNOLOGICO	0,08 M.
APARCAMIENTO	0,04 M.
ZONAS DE EXPOSICION	0,04 M.

Donde **M.** es el Módulo por m² de superficie útil aplicable a las viviendas acogidas al R.D. 31/1978, que para el año 2.000 asciende a 113.275.- ptas.

En estos Sistemas Generales no podrá destinarse más de un 50% de la edificabilidad total de cada uno de ellos a Gran Superficie Comercial con unidad alimentaria, previa la clasificación y autorizaciones legalmente establecidas.

CAPITULO 2.- SUELO RUSTICO

Artículo 103.- Definición.

Constituye el **Suelo Rústico** aquél que por razones de valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico, el Plan preserva del desarrollo urbano y establece, en su caso, medidas de protección.

En la totalidad de las categorías de suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y cualquier segregación de fincas que vaya en contra de la parcela mínima establecida. Así mismo en la totalidad de las categorías de suelo rústico afectadas por dominio público marítimo terrestre serán de aplicación los preceptos de la Ley 22/98 de 28 de julio de Costas.

Artículo 104.- Usos Pormenorizados del Suelo Rústico.

De acuerdo con la clasificación de usos establecida en el art. 84 de las presentes Normas son Usos pormenorizados en Suelo Rústico los siguientes:

1. Agrícola, Forestal y ganadero, es el uso tradicional de la tierra bajo un punto de vista productivo.
2. Extractivo, comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de las minas o la extracción de áridos y toda clase de materiales minerales.
3. Campings, son los terrenos destinados al alojamiento temporal de las personas en instalaciones desmontables, y que tienen un interés recreativo y turístico necesariamente ligado al suelo Rústico, compatible con los otros usos rústicos. En todos los casos este uso viene sometido al R.D. 2545/82 de 27 de Agosto sobre Planificación de los Campamentos de Turismo.
4. Ocio y esparcimiento, son los terrenos vinculados a usos complejos de ocio y tiempo libre en los que se dan, en proporciones variables, los juegos, servicios, pequeñas tiendas, restaurantes, aparcamientos, etc., ligados al disfrute del paisaje, en lugares señalados del territorio.

Condiciones básicas:

Parcela mínima: 10.000 m².

Ocupación máxima por la edificación: 5%.

Altura máxima: 1 planta o 4,5 m.

Máxima superficie de uso comercial: 80 m².

La distancia mínima entre instalaciones de este tipo será de 2.000 m.

5. Granjas y criaderos de animales, se trata de aquellas instalaciones para el cuidado y la cría del

ganado, incompatibles con el medio urbano y que deben necesariamente de localizarse en suelo rústico, por contar con 25 o más cabezas de ganado; para ello deberán localizarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier núcleo edificado, entendiéndose por tal aquel que cuente con más de 10 viviendas habitadas.

Condiciones básicas: Parcela mínima: 10.000 m².
Ocupación máxima por la edificación: 20%.
Altura máxima: 1 planta o 4,5 m., con las excepciones de aquellos elementos como silos, chimeneas que, justificadamente, podrán sobrepasar dicha altura como instalaciones de servicio.

6. Usos ligados a la agricultura, en los terrenos de uso agrícola actual, o bien aquellos que garanticen la puesta en cultivo de los mismos, se permiten como usos ligados al básico agrícola los siguientes usos accesorios:
- a) Cuarto de aperos, elemento edificado de pequeña dimensión que se localiza en el interior de la finca agrícola para el depósito y servicio del instrumental y herramientas dedicadas a aquel, en todos los casos vendrá regulado por modelo que aportará el M.I. Ayuntamiento de Telde, con las características que se señalan en el cuadro de usos compatibles y las condiciones siguientes:
 - 1) La tipología de la edificación responderá al modelo que acompaña al presente documento.
 - 2) Sólo se permite un cuarto de aperos por parcela.
 - 3) La separación mínima a linderos será de 3 m.
 - 4) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,20 m. al alero y 2,70 a la cumbre; en el caso de cubierta plana según las condiciones del modelo.
 - 5) Sólo se permitirán huecos de ventilación situados a 1,70 m. de altura y en una proporción máxima respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta de acceso tendrá un ancho máximo de 1,40m.
 - 6) Se revestirá de piedra natural o enfoscado y pintura de color tal que no suponga impacto para su integración en el paisaje, no permitiéndose materiales exteriores reflectantes.
 - b) Algibes, estanques y depósitos de agua, se trata de las instalaciones necesarias para la acumulación del agua precisa para el riego de las fincas. Este uso se realizará bajo la rasante del terreno con una altura máxima sobre la misma de 1 mt.; igualmente y como medida de seguridad en todos los casos deberá venir cubierto con materiales firmes que permitan el tránsito sobre la misma o protegido en todo su perímetro por valla de seguridad

de un máximo de 1,5 m. de altura; en el caso de coincidir en la misma parcela con los cuartos de aperos y de insecticidas, estos se colocarán obligatoriamente sobre la cubierta de aquel; cuando la naturaleza del terreno, por sus características geológicas impida la excavación con medios normales, se admite la construcción de estanques hasta un máximo de 3 m. sobre la rasante natural del terreno, en este caso el revestimiento de los muros se realizará con materiales pétreos del lugar. Se admiten igualmente estanques situados en el interior de cuevas naturales que no tengan manifestación hacia el exterior.

Los aljibes que se construyan en Suelo Rústico, siempre que su calificación contemple este uso complementario deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- 1) Han de guardar la debida proporcionalidad con el tamaño de las fincas.
 - 2) Situar en las zonas llanas o zonas bajas de las laderas, en colindancia con los suelos agrícolas y no podrán producirse alteraciones ambientales significativas, buscando el lugar idóneo desde el punto de vista ambiental. No se permitirán depósitos situados lejos (a distancia o en altitud) de las zonas a las que sirve, ni los que se pretenda construir en zonas cuyo impacto ambiental fuese relevante. Para una adecuada valoración de estos aspectos debe requerirse informe técnico de la Consejería de Agricultura, o Viceconsejería de Medio Ambiente.
 - 3) Deberán, en todo caso, restaurarse los impactos producidos por su construcción.
 - 4) Cualquier muro de contención deberá realizarse o revestirse de piedra del lugar.
 - 5) La separación a lindero será como mínimo de 2 m.
- c) Invernaderos e instalaciones agrícolas bajo cierre, se trata de las instalaciones realizadas con materiales provisionales y desmontables, que pretenden el resguardo de los cultivos y la producción intensiva agrícola. En todos los casos se deberá garantizar el mantenimiento de las condiciones de estabilidad y ornato de las mismas con independencia del estado de la producción, viniendo obligado el propietario o usufructuario al reciclaje de la instalación y tratamiento de los desechos.

Cuando se produzca la caducidad de la explotación temporal o la de los materiales de los invernaderos, será obligatoria la retirada de los mismos y la limpieza del entorno de cualquier resto.

- d) Vallados y cerramientos de fincas, se trata de los elementos de protección de las lindes de las propiedades agrícolas tanto frente a los elementos como frente a agresiones exteriores, en todos los casos vendrá regulado por modelo que aportará el M.I. Ayuntamiento de Telde, con las condiciones que se señalan en el cuadro de usos, admitiéndose un máximo de 2,5 m. de altura ciega, pudiéndose aumentar 50 cms. con celosía dicha altura.

- e) Granjas productoras de abono orgánico, se admite, ligado al uso agrícola, la instalación de granjas familiares de menos de 15 cabezas de ganado vacuno y 40 de caprino y ovino, para la producción de abono orgánico; en este caso la distancia mínima a núcleo de población será de 500 m. con las condiciones siguientes: Superficie máxima construida: 200 m², altura máxima 1 planta o 4.00 m. sobre la rasante, en todos los casos vendrá regulado con las condiciones que se señalan en el cuadro de usos.

En todos los casos los vallados deberán cumplir una separación mínima de 5 m. al eje del camino de acceso, en el caso de tratarse de senderos agrícolas que sirvan de acceso a varias parcelas y que tengan continuación en el territorio; en aquellos senderos o serventías que sirvan a una sola propiedad o dé acceso a viviendas agrícolas sin continuidad, la separación será de 3 m. al eje del camino; en el resto de las vías la distancia marcada en la reglamentación correspondiente.

- f) Sorribas, bancales y acondicionamiento del terreno, en la preparación de los suelos para el uso agrícola se permite sorribar los terrenos en pendiente hasta una altura máxima de 2,5 m. Para los muros de contención se admite una altura máxima de 2 m., en todos los casos deberán venir recubiertos de piedra natural.
 - g) Almacenes para la preparación de productos agrícolas, en las condiciones que figuran en los cuadros de usos ligados a la agricultura se admite la instalación de almacenes para el depósito y manipulación de los productos con un máximo de 3,5 m. de altura y una sola planta.
7. Vertidos de residuos y escombros, se trata de la actividad de depósito para su tratamiento posterior de los desechos originados tanto por la actividad residencial como por las labores constructivas; los residuos domiciliarios deben ser convenientemente tratados para su envío a Planta Integral de tratamiento de Residuos.

La Adaptación del Plan General señala la localización precisa de las escombreras al servicio del municipio; dicha localización se califica como Sistema General sometido a Plan Especial con carácter previo a la concesión de las licencias para la actividad de vertidos.

8. Infraestructuras de carácter público, se trata de las redes de infraestructura que atraviesan el territorio municipal afectando a espacios de Suelo Rústico, fundamentalmente eléctrica, telefónica y viaria, las cuales deben venir afectadas por condiciones que garanticen el respeto al medio sobre el que se insertan.

En todos los proyectos de infraestructura debe presentarse un análisis de las alternativas

posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquéllas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos, se realizarán buscando los trazados que causen el menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.

En los caminos y senderos en Suelo Rústico se garantizará el respeto a los caminos a pie, de uso público, Reales o Senderos Turísticos. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá en todo caso volver a dejarlos en las condiciones preexistentes; en caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción original.

9. Otros usos accesorios del agrícola y ganadero. Para aquellos usos pormenorizados del Suelo Rústico, asociados a explotaciones agrícolas o ganaderas, no contemplados en la presente normativa, vendrán obligados al cumplimiento de los parámetros y condiciones contenidas en el Plan Insular de Ordenación vigente en el momento de la solicitud de Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial, según corresponda.

Las categorías de suelo para la aplicación del Plan Insular serán las contenidas en el mismo.

Artículo 105.- Condiciones de segregación.

La Adaptación del Plan General señala una parcela al objeto de segregaciones en el Suelo Rústico, ligada al carácter específico de cada tipología de esta clasificación; no obstante lo anterior, la existencia con carácter anterior a la Adaptación de parcelas con dimensiones inferiores a aquélla, hace necesario el establecimiento de las condiciones específicas de uso para éstas, lo que se realiza en cada una de las categorías que admiten usos alternativos al característico de la Norma, mediante cuadros en los que se incorporan las correspondientes condiciones.

En el caso de parcelas de suelo rústico que puedan dar lugar a más de dos parcelas mínimas se exige, con carácter previo a la segregación, la presentación de estudio de impacto ambiental que justifique la no alteración del medio.

En el caso de parcelas de suelo rústico que tengan una porción en suelo urbano o urbanizable, se establecerá una primera segregación que afecte a la totalidad de dicha porción, quedando el resto sujeto a la condición anterior.

En el caso de parcelas de suelo rústico que posean más de una calificación de este tipo de suelo, se

pueden admitir segregaciones que afecten a la totalidad de cada una de dichas calificaciones.

Artículo 106.- Clasificación.

A efectos de su regulación urbanística, el Plan clasifica los suelos afectados por la designación genérica de suelo rústico en:

a) Suelos Rústicos de Protección Ambiental.

- a.1. Suelo Rústico de Protección Natural. (EPE y PE)
- a.2. Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP)
- a.3. Suelo Rústico de Protección Costera (PN)
- a.4. Suelo Rústico de Protección Cultural (EPC y PC)
- a.5. Suelo Rústico de Protección de Entornos (PEN)

b) Suelos Rústicos de Protección Económica.

- b.1. Suelo Rústico de Protección Agraria Especial. (EPA)
- b.2. Suelo Rústico de Protección Agraria (PA)
- b.3. Suelo Rústico de Protección Agraria ligada al Paisaje Natural (PP (A))
- b.4. Suelo Rústico de Protección de Hidrológica (PB)
- b.5. Suelo Rústico de Protección Minera (ZER)
- b.6. Suelo Rústico de Protección Minera a Restauración (EPR)
- b.7. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (PI)

c) Asentamientos Rurales.

d) Asentamientos Agrícolas.

e) Suelo Rústico de Protección Territorial

Artículo 107. Suelos Rústicos de Protección Ambiental Definición.

Son suelos que por sus excepcionales características ambientales y naturales, o por el papel protector que puede representar en el futuro para el medio físico, se le protege mediante las máximas limitaciones en cuanto a la urbanización y a los usos con fines de conservación integral.

Artículo 108.- Clases.

Comprende las siguientes clases:

1. Suelo Rústico de Protección Natural. (EPE y PE).
2. Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP).
3. Suelo Rústico de Protección Costera (PN).
4. Suelo Rústico de Protección Cultural (EPC y PC).
5. Suelo Rústico de Protección de Entornos (PEN)

Artículo 109.- Suelo Rústico de Protección Natural. Definición.

1. Son suelos de alto valor ecológico los que el Plan determina como espacios a proteger, conservar y mejorar, por ser ecosistemas de gran significación al menos en el ámbito insular, así como espacios que contengan por sus características físicas, valores actuales o potenciales de defensa del patrimonio medio-ambiental.
2. El estatus de estos espacios, con las salvedades de casos específicos. así como las repoblaciones forestales que se determinan serán conservacionistas al máximo.
3. Los cambios estructurales o formales del todo o de partes significativas del espacio protegido, y que se refieren a la geología, flora, fauna, edificaciones, viario y paisaje en general requerirán la redacción de un Plan Especial.
4. Sólo se permitirán actuaciones de repoblación, mejora de ecosistemas, y trabajos de recuperación de su imagen histórica.

Artículo 110.- Régimen de Usos.

Uso característico de estos terrenos es aquel que da origen a la protección específica.

Uso compatible será el agrícola en explotación en la actualidad, que no lleve aparejado obras o instalaciones que no sean las existentes; el científico-didáctico y el de recreo y ocio. En el caso de parcelas afectadas por esta clasificación que se encuentren en cultivo, en el supuesto de ser necesario el cerramiento de las mismas, solamente se podrá efectuar mediante setos vegetales o vallados con malla metálica con tamaño mínimo de hueco de 5x5 cm. y con altura máxima de 2 m.

Igualmente serán compatibles el uso ganadero, el de turismo rural en recuperación de edificaciones existentes y la rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial, y ampliaciones con carácter excepcional.

Uso condicionado: Aljibes, estanques y demás instalaciones asociadas al uso ganadero existente.

Serán usos prohibidos todos los no mencionados y expresamente aquellas actividades que puedan perturbar el equilibrio ambiental, mecánicas, sonoras, etc, y con carácter especial las actividades extractivas, la apertura de pistas, movimientos de tierras y vertidos de todo tipo, excepto en zonas de Sistema General especialmente acotadas para ello.

Artículo 111.- Suelo Rústico de Protección Paisajística. Definición.

Es Suelo Rústico de Protección Paisajística aquél que por sus condiciones naturales o de belleza paisajística, el Plan lo determina, con el fin de mantener su carácter rural y preservarlo de la urbanización.

Se trata de aquellos suelos cuyo valor medioambiental y de paisaje requiere de una protección elemental para el mantenimiento de su condición rural.

Artículo 112.- Régimen de Usos

Uso característico:

El que posee en la actualidad; básicamente el de elementos naturales y de ecosistemas del lugar.

Usos compatibles:

1. Agrícola, ganadero y de aprovechamiento de los recursos naturales, que incluye la construcción, mejora o restauración de las instalaciones y edificaciones asociadas: cerramientos, estanques y demás.
2. Ocio y esparcimiento.
3. Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional
4. El uso agrícola derivado del Proyecto de Recuperación de los viñedos, en elaboración por el M.I. Ayuntamiento de Telde y el Cabildo de Gran Canaria.

Usos Condicionados:

1. Instalaciones y edificaciones con destino de uso ganadero en explotaciones existentes (cerramientos, establos, cobertizos, graneros.

2. Turismo rural: en recuperación de edificaciones existentes y la rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial, y ampliaciones con carácter excepcional.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes y especialmente las actividades extractivas y la roturación de nuevos terrenos, aperturas de pistas, movimientos de tierras y vertidos.

Artículo 113.- Condiciones de los Usos.

1. Parcela a efectos de segregación: superior a 25.000 m². (2,5 Has).
2. Como complementario al uso agrícola se admite el uso de aljibe siempre que el mismo cumpla las condiciones descritas en el art. 334 de estas Normas.
3. El vallado de la parcela mínima, únicamente para protección de los cultivos existentes, se realizará mediante seto vegetal o vallados con malla metálica con tamaño mínimo de hueco de 5x5 cm. y con altura máxima de 2 m.

Artículo 114.- Suelo Rústico de Protección Costera. Definición.

Se trata de la franja costera que incluye los suelos de dominio público y de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/88 de Costas y el Reglamento 1471/89 de Desarrollo de aquélla, entendida en el sentido amplio del concepto de lugares de uso y disfrute colectivo que viene a recoger la realidad del litoral del municipio de Telde para su recuperación, a partir de la Zona Marítima Terrestre deslindada de acuerdo con los criterios de la ley.

En la Adaptación del Plan General se ha procurado la señalización explícita de las zonas de dominio público y servidumbres que señala la Ley de Costas de 1988; no obstante lo anterior, la línea que determina la servidumbre de protección en los suelos clasificados como rústicos sólo viene grafiada en aquellos casos en los cuales puede producirse conflicto de intereses entre los públicos y los privados, quedando implícita dicha línea en el resto de los tramos de costa siempre que las clasificaciones de suelo que forman frontera con la misma respeten una distancia a la ribera del mar superior a los 100 m, 20 m en Suelo Urbano consolidado antes de 1988.

La Adaptación del Plan General señala los deslindes de Z.M.T. vigentes y probables. Las obras e instalaciones que se encuentren en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los arts. 24. y 25. de la Ley de Costas.

Las edificaciones, obras e instalaciones existentes que afecten al dominio público marítimo terrestre o a la servidumbre de protección vienen sometidas a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

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 (art. 32.1 de la Ley de Costas), que son las siguientes:

- a) Las que desempeñan una función o presten un servicio que, por sus características, requieran la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.
- b) Las de servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio. En todo caso la ocupación deberá ser la mínima posible.

La servidumbre de tránsito de la costa del municipio de Telde se fija por el Plan General en una franja de un mínimo de 6 m medidos tierra adentro a partir del límite interior del dominio público; en aquellos casos en que existan edificaciones anteriores a la promulgación de la Ley 22/88 de Costas, éstas se considerarán en fuera de ordenación y su reposición vendrá obligada a adoptar la nueva alineación que permita el cumplimiento del ancho mínimo citado.

El Ayuntamiento de Telde en colaboración con la Demarcación de Costas promoverá el uso colectivo peatonal de la citada franja.

Por lo que hace referencia a la servidumbre de acceso al mar, el Plan General ha reservado los accesos actuales, desde los suelos urbanos hacia la ribera del mar y, en aquellos casos en que las futuras edificaciones podían llegar a poner limitaciones al citado acceso, se califican las parcelas como zona verde, espacio libre o viario público, que haga accesible la franja de costa en toda su longitud.

Artículo 115.- Régimen de Usos.

Uso característico:

El que posee en la actualidad; básicamente el de elementos naturales y de ecosistemas del lugar.

Usos compatibles:

1. Extractivo, únicamente en los casos regulados por la Ley de Costas para limpieza y reposición de las condiciones del litoral, en aquellas zonas delimitadas para ello y con plan de restauración.
2. En las playas podrán edificarse construcciones destinadas al equipamiento público y dotaciones,

tales como aseos, vestuarios, puestos de socorro, clubes para el deporte náutico, pequeños bares o restaurantes que, además de cumplir con las determinaciones de la Ley y Reglamento de Costas, no excedan de la proporción de 100 m². construidos por Ha. y una sola planta de altura, y una superficie edificada máxima de 150 m². con un máximo de 3 m. de altura sobre la rasante natural, todo ello sometido a las condiciones de utilización del dominio público señaladas en la Ley.

3. Repoblación forestal y ajardinamiento.
4. Usos culturales, deportivos y de espectáculos al aire libre.
5. Usos agrícolas que no lleven aparejadas instalaciones ó edificaciones que puedan afectar las actuaciones sobre la servidumbre, incluso invernaderos e instalaciones desmontables.
6. Uso deportivo descubierto.
7. Rehabilitación de edificaciones existentes, excepto en las zonas afectadas por la servidumbre de tránsito

Usos Prohibidos:

Todos los restantes y especialmente las aperturas de pistas, movimientos de tierras y vertidos.

Otras determinaciones.

Será vinculante a los efectos del Plan General las determinaciones contenidas en el convenio suscrito entre Dirección General de Costas y el Gobierno de Canarias para el municipio de Telde en el que se recogen las actuaciones en infraestructuras de costas siguientes:

Paseo Marítimo Melenara - Salinetas
Paseo Marítimo Playa del Hombre Taliarte
Paseo Marítimo La Garita San Borondón
Paseo Peatonal Playa de Taliarte
Recuperación Playa Aguadulce
Recuperación Playa Ojos de Garza

Artículo 116.- Suelo Rústico de Protección Cultural. Definición.

Son los terrenos que el Plan determina como tales por existir elementos de gran interés arqueológico, paleontológico o arquitectónico.

Artículo 117.- Clases.

1. A efectos de protección pueden clasificarse en:

- a) Zonas: corresponde a los yacimientos conocidos o a las áreas donde se presume su existencia.
- b) Puntos: corresponden a yacimientos de poca extensión que por su importancia cultural no deben ser destruidos bajo ningún concepto.

3. Cualquier alteración del todo o parte, para el trazado de nuevas infraestructuras deberá venir precedida de un Plan Especial.

Artículo 118.- Régimen de usos.

Uso característico: Cultural

Usos Compatibles: Instalaciones y construcciones asociadas al uso ganadero existente
 Ocio y esparcimiento
 Rehabilitación de edificaciones existentes para turismo rural
 Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino
 residencial y ampliaciones con carácter excepcional.

Uso complementario: Excavaciones arqueológicas o paleontológicas, labores de recuperación ambiental del entorno de los yacimientos.

Usos prohibidos: Cualquier otro uso, en especial extractivos y vertidos.

Artículo 119.- Suelo Rústico de Protección de Entornos. (PEN)

Definición y Clases.

Son aquellos espacios del Suelo Rústico que vienen delimitados desde la Adaptación del Plan General, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos y de núcleos de población y el entorno de itinerarios. Su utilización estratégica por la Adaptación se fundamenta en la protección de aquellos suelos, normalmente anejos a núcleos urbanos o perspectivas singulares que van a acoger sistemas generales que deban implantarse en el suelo rústico y que sirven directamente a aquellos núcleos o perspectivas.

Artículo 120.- Régimen de Usos.

Uso característico:

El que posee en la actualidad; básicamente el de elementos naturales y de ecosistemas del lugar.

Usos condicionados:

1. Agrícola existente en la actualidad, excluyendo la roturación de nuevos terrenos, ganadero, de aprovechamiento de los recursos naturales.
2. Muros de cerca y de contención de tierra vegetal, con un máximo de 2.00 m. de altura para los de contención y de 2,50 m. para los de cerramiento; en ambos casos éstos serán exclusivamente para la protección de los cultivos, así mismo deberán estar contruidos de forma que eviten el impacto.

Usos compatibles:

1. Protecciones y refuerzos de cauces públicos al objeto de ayudar a la recarga del acuífero por retención de las escorrentías de los barrancos; en este caso el Ayuntamiento promoverá en colaboración con el Servicio Hidráulico y con el Consejo Insular de Aguas el Plan Especial para ello. Las contenciones resultado de dichos planes se revisarán cada dos años pudiéndose permitir la retirada del árido depositado por la acción de las avenidas. Al objeto de facilitar estas tareas se permite la construcción de senderos laterales a los cauces que permitan el acceso a dichas contenciones.
2. Repoblación forestal y ajardinamiento.
3. Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional
4. Rehabilitación de edificaciones existentes para el turismo rural

Usos Prohibidos: Todos los restantes y especialmente las aperturas de pistas, movimientos de tierras y vertidos.

Artículo 121.- Suelo Rústico de protección Económica. Definición.

Son aquellos suelos cuyas características de capacidad y riqueza natural soportan o permiten las actividades de la producción del sector primario y que deben ser preservados de las transformaciones a otros usos distintos a éste, por el papel protector que puede representar en el futuro para el medio físico, se le protege mediante las máximas limitaciones en cuanto a la urbanización y a los usos con fines de conservación integral.

Artículo 122.- Clases.

1. Suelo Rústico de Protección Agraria Especial. (EPA).
2. Suelo Rústico de Protección Agraria (PA).
3. Suelo Rústico de Protección Agraria ligada al Paisaje Natural (PP (A)).
4. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (PB)
5. Suelo Rústico de Protección Minera (ZER).
6. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (PI)

Artículo 123.- Suelo Rústico de Protección Agraria Especial. Definición.

1. Son áreas de alto valor agrícola las que determina el Plan en función tanto de su productividad como de su calidad medio ambiental que genera espacios integrados que definen un ecosistema básico, que exige preservarlos del proceso de urbanización, mantener su carácter rural y potenciar sus recursos.
2. El carácter artificial del medio, y la alta productividad de los terrenos, hace que se deban conjugar una racional parcelación con la protección del conjunto y de su paisaje.
3. Cualquier alteración deberá ser precedida de un Plan Especial.

Artículo 124.- Régimen de usos.

Uso característico:

Agrícola, ganadero y forestal.

Usos compatibles:

1. Para las fincas en explotación en la actualidad, los derivados del uso principal que se señalan en cuadro adjunto. Para ello deberá certificarse por Organismo competente el uso agrícola de la parcela.
2. Uso de recreo en formas que no requieran instalaciones fijas.
3. Viveros y Granjas-Escuelas.
4. Escuela de capacitación agrícola, pública o concertada.
5. Rehabilitación de edificaciones existentes para el turismo rural
6. Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional.
7. Instalaciones y construcciones asociadas al uso agrícola y ganadero

Usos prohibidos:

1. Uso industrial, incluidos los de transformación de productos agrícolas, almacenaje y talleres.
2. Actividades extractivas, piconeras, etc.
3. Vertidos de cualquier tipo.

Artículo 125.- Régimen de la edificación.

1. Parcela a efectos de segregación: superior a 25.000 m (2,5 Ha.).
2. Superficie edificable: La señalada en cuadro adjunto.
3. Separación a linderos:10 m. a todos los linderos.
4. Vallados a 3 m. del eje del acceso, cuando se trate de vías pecuarias, senderos agrícolas o servidumbres de paso.
5. Altura máxima:1 planta o 4,00 m. sobre la rasante.

USOS LIGADOS A LA AGRICULTURA		
Parcela	> 10.000 m ² .	> 25.000 m ² .
Cuarto Aperos	10 m ² .	10 m ² .
Cuarto Insecticidas	2 m ² .	4 m ² .
Algibe	300 m ² .	600 m ² .
Invernadero	-----	-----
Vallado	Sí	Sí
Granjas productoras de abono orgánico	-----	-----

Artículo 126.- Suelo Rústico de Protección Agraria. Definición.

Son áreas de interés agrícola las que determina el Plan en función de sus condiciones climáticas, de productividad, etc. y que son necesarias preservar del proceso de urbanización y potenciar sus recursos.

Cualquier alteración deberá venir precedida del correspondiente informe oficial de impacto ambiental.

Artículo 127.- Régimen de usos.

Uso característico: Agrícola, ganadero y los derivados que se señalan en cuadro adjunto.

Usos compatibles:

- 1.- Explotación forestal
- 2.- Piscifactorías.
- 3.- Granjas-escuelas.
- 4.- Viveros.
- 5.- Residencias y criaderos de animales.
- 6.- Rehabilitación de edificaciones existentes para el turismo rural.
- 7.- Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional.
- 8.- Instalaciones y construcciones asociadas al uso agrícola y ganadero

Usos prohibidos:

Todos los restantes y en especial las extracciones, vertidos, aperturas de pistas y movimientos de tierras.

Artículo 128.- Régimen de la edificación.

1. Parcela a efectos de segregación: superior a 10.000 m (1,00 Ha.)
2. Superficie edificable: La señalada en cuadro adjunto.
3. Separación a linderos: 10 m. a todos los linderos. Vallados a 3 m. del eje del acceso, cuando se trate de vías pecuarias, senderos agrícolas o servidumbres de paso.
4. Altura máxima: 1 planta o 4,00 m. sobre la rasante.

USOS LIGADOS A LA AGRICULTURA			
Parcela	> 2.500 m ² .	> 5.000 m ² .	> 10.000 m ² .
Almacén y C. Aperos		10 m ² .	10 m ² .
Cuarto Insecticidas		2 m ² .	4 m ² .
Algibe	90 m ² .	180 m ² .	360 m ² .
Invernadero	Sí	Sí	Sí
Vallado	Metálico	Sí	Sí
Granjas productoras de abono orgánico	Máx. 5 cabezas	Max. 25 cabezas	Máx. 25 cabezas

Artículo 129.- Suelo Rústico de Protección Agrícola ligada al Paisaje Natural. Definición.

Son aquellos suelos cuyo valor medioambiental y de paisaje requiere de una protección compatible con el uso agrícola tradicional de los mismos, para el mantenimiento de su condición rural.

Artículo 130.- Régimen de Usos.

Uso característico:

El que posee en la actualidad; básicamente el de elementos naturales y de ecosistemas del lugar y agrícolas, ganaderos o forestales.

Usos compatibles:

Agrícola, ganadero y de aprovechamiento de los recursos naturales.

Rehabilitación de edificaciones existentes para el turismo rural.

Residencia y criaderos de animales

Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional.

Granjas escuela

Instalaciones y construcciones asociadas al uso agrícola y ganadero

Usos prohibidos:

Todos los restantes y en especial vertidos, aperturas de pistas y movimientos de tierras.

Artículo 131.- Condiciones de los Usos.

1. Parcela a efectos de segregación: superior a 25.000 m². (2,5 Has).
2. Como complementario al uso agrícola se admite el uso de aljibe siempre que el mismo sea subterráneo y sin manifestación al exterior, igualmente se admiten las viviendas existentes con anterioridad a la Aprobación del Plan, así como la restauración y rehabilitación de las mismas.
3. El vallado de la parcela mínima se realizará mediante seto vegetal.
4. Excepcionalmente se admiten las ampliaciones de edificación con valor etnográfico para cumplir condiciones de habitabilidad.

USOS LIGADOS A LA AGRICULTURA	
Parcela	> 10.000 m ² .
Cuarto Aperos	10 m ² .
Cuarto Insecticidas	4 m ² .
Aljibe	360 m ² .
Vallado	Sí

Artículo 132.- Suelo Rústico de Protección Hidrológica. Definición.

Se trata de los suelos ocupados por los cauces públicos de los barrancos municipales, ampliando su ámbito de influencia a las laderas de aguas vertientes de los mismos, entendiendo la sección completa de dichos espacios como una categoría específica que hay que proteger de la urbanización y de las actividades no regladas.

Artículo 133.- Régimen de Usos.Uso característico:

El que posee en la actualidad; básicamente el de elementos naturales y de ecosistemas del lugar.

Usos condicionados:

1. Agrícola existente en la actualidad, excluyendo la roturación de nuevos terrenos, ganadero, de aprovechamiento de los recursos naturales.

2. Muros de cerca y de contención de tierra vegetal, con un máximo de 2.00 m. de altura para los de contención y de 2,50 m. para los de cerramiento; en ambos casos éstos serán exclusivamente para la protección de los cultivos, así mismo deberán estar contruídos de forma que eviten el impacto.

Usos compatibles:

1. Extractivo en aquellas zonas delimitadas para ello y con plan de restauración.
2. Protecciones y refuerzos de cauces públicos al objeto de ayudar a la recarga del acuífero por retención de las escorrentías de los barrancos; en este caso el Ayuntamiento promoverá en colaboración con el Servicio Hidráulico y con el Consejo Insular de Aguas el Plan Especial para ello. Las contenciones resultado de dichos planes se revisarán cada dos años pudiéndose permitir la retirada del árido depositado por la acción de las avenidas. Al objeto de facilitar estas tareas se permite la construcción de senderos laterales a los cauces que permitan el acceso a dichas contenciones.
3. Repoblación forestal y ajardinamiento.
4. Rehabilitación de edificaciones con valor etnográfico incluso para destino residencial y ampliaciones con carácter excepcional
5. Rehabilitación de edificaciones existentes para el turismo rural

Usos Prohibidos:

Todos los restantes y especialmente las aperturas de pistas, movimientos de tierras y vertidos.

Artículo 134.- Suelo Rústico de Protección Minera. Definición y Clases.

Son aquellos espacios del Suelo Rústico que vienen delimitados desde la Adaptación del Plan General, bien sea para desarrollar en los mismos labores mineras de extracción de áridos, básicamente lapilli volcánico, bien para proceder a la recuperación de aquéllos que, habiendo estado en explotación, han producido un deterioro a la morfología del territorio que precisa de restauración. Esta categoría precisa, con carácter previo a cualquier actuación sobre los suelos que las soportan, de Plan Especial de Restauración que, redactado por técnico competente, establezca las condiciones para la recuperación del perfil adecuado del territorio. Este tipo de suelos se rige por la Ordenanza Municipal de Extracción de Aridos y Materiales de Procedencia Volcánica, aprobada por la Consejería de Política Territorial.

El Ayuntamiento de Telde considera el uso característico de esta categoría de suelo como un uso con carácter transitorio en tanto esté vigente la licencia o concesión administrativa que lo habilita. Una vez caducada ésta o agotado el recurso objeto de la licencia, el sector sometido a esta categorización pasará a la de Suelo Rústico de Protección Minera a Restauración, con la obligatoriedad de acometer la redacción del Proyecto de Restauración correspondiente.

Artículo 135.- Régimen de Usos.

Uso característico: Labores de extracción minera y restauración con Plan Especial previo.

Usos compatibles: Agrícola, ganadero, de aprovechamiento de los recursos naturales en las áreas delimitadas para ello, ocio y esparcimiento, entendiendo éste exclusivamente a partir de la correspondiente restauración, y los ligados al uso agrícola.

Usos condicionados: Vertido de Escombros en las localizaciones señaladas específicamente por la Adaptación del Plan.

Usos Prohibidos: Todos los restantes.

Artículo 136. Suelo Rústico de Protección Minera a Restauración. (EPR). Definición y Clases.

Son aquellos espacios del Suelo Rústico que vienen delimitados desde la Adaptación del Plan General, por haber sido objeto de explotación minera de extracción de áridos, básicamente lapilli volcánico, considerando agotadas sus posibilidades, para proceder a la recuperación de aquéllos que, habiendo estado en explotación, han producido un deterioro a la morfología del territorio que precisa de restauración.

Esta categoría precisa, con carácter previo a cualquier actuación sobre los suelos que las soportan, de Plan Especial de Restauración que, redactado por técnico competente, establezca las condiciones para la recuperación del perfil adecuado del territorio.

Artículo 137.- Régimen de Usos.

Uso característico: Labores de restauración con Plan Especial previo.

Usos compatibles: Agrícola, ganadero, de aprovechamiento de los recursos naturales en las áreas delimitadas para ello, ocio y esparcimiento, entendiendo éste exclusivamente a partir de la correspondiente restauración, y los ligados al uso agrícola.

Usos condicionados: Vertido de Escombros en las localizaciones señaladas específicamente por la Adaptación del Plan.

Usos Prohibidos: Todos los restantes.

Artículo 138. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (PI)

Definición y Clases.

Son aquellos espacios del Suelo Rústico que vienen delimitados desde la Adaptación del Plan General, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, de saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquiera de las incluidas en la protección por valores económicos.

Artículo 139.- Régimen de Usos.

Uso característico: el que posee en la actualidad, sin que se permitan actuaciones que puedan incrementar el valor básico de este suelo.

Usos compatibles: Agrícola, ganadero, de aprovechamiento de los recursos naturales en las áreas delimitadas para ello, ocio y esparcimiento, entendiéndose éste exclusivamente a partir de la correspondiente restauración, y los ligados al uso agrícola.

Usos Prohibidos: Todos los restantes.

Artículo 140.- Asentamientos Rurales. Definición.

Son aquellas entidades de población cuyo grado de consolidación no alcanza el nivel de lo urbano, y cuyo origen y desarrollo está directamente vinculado a una parcelación irregular en Suelo Rústico y de las cuales la Adaptación del Plan General hace un reconocimiento de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando a tal efecto las dotaciones básicas y las condiciones de edificación que les corresponden, todo ello en seguimiento de lo dispuesto en la LOTENC'00.

Por la especificidad del territorio de Telde, se establecen tres categorías de núcleos, basadas en el origen y la forma de ocupación del territorio característica de cada una de ellas:

R1.- Asentamiento de edificación ligada a carretera primaria.

R2.- Asentamiento de edificación en vía de penetración.

R3.- Asentamiento de edificación aneja a vía secundaria o sendero.

R4.- Asentamiento de parcelaciones sin referencia a viario

Artículo 141.- ASENTAMIENTO DE EDIFICACION LIGADA A CARRETERA PRIMARIA. O-R1

ORDENANZA R1

Definición

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una carretera comarcal o local, señalada como tal en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

Objetivos

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías que conforman la estructura básica de accesibilidad del territorio del municipio, y diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: A partir de un mínimo absoluto de 200 m², la variación que presenta este tipo de actuaciones no permite establecer una superficie fija de parcela, no obstante la parcela mínima de actuación vendrá determinada por la aplicación de los demás parámetros que se definen a continuación. Igualmente, se admiten parcelas de dimensión inferior a la citada, hasta un mínimo de 150 m., para aquellas parcelas cuya fecha de transmisión en documento público sea anterior a 1.990.

Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 14,75 metros medidos perpendicularmente desde el eje de la misma.

Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.

Frente mínimo: 12 m.

Segregaciones: No se admiten segregaciones de parcelas que den origen a parcelas que tengan menos superficie que el doble de la mínima establecida (400 m²).

Condiciones de posición de la edificación

Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía constituida por una línea paralela al eje de la vía distante del mismo 14,75 m.

Retranqueos: Nulos. (En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.)

Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.

Superficie ocupable: 120 m². máximo.

Condiciones de ocupación

Fondo edificable: 15 m. máximo.

Coefficiente de ocupación: No se establece.

Ocupación bajo rasante: No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótano, en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. sobre la rasante del terreno natural computarán como 1 planta sobre rasante.

Condiciones de aprovechamiento

Edificabilidad: No se establece.

Superficie edificada total: Máximo 180 m², que incluye la edificabilidad correspondiente a los garajes en caso de que existan.

Condiciones de forma

Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno, para el caso de parcelas en terrenos con pendientes superiores al 50 por ciento se admite un máximo de tres plantas aparentes.

Altura de piso: Planta baja: mínimo: 3,10 m.; máximo 3,50 m.
Planta de pisos: 3,10 m.

Altura de cornisa: 6,50 m.

Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 9,50 m.).

Condiciones higiénicas

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

Condiciones estéticas

- La cubierta ha de ser inclinada en al menos 1/3 de su superficie y con materiales tipo teja.
- No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.
- No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.
- Rehabilitaciones para turismo rural.
- Usos artesanales y pequeña industria existentes anteriores a la presente normativa

Usos prohibidos: todos los demás.

Otras condiciones

Aparcamiento: Se admite adosado a lindero de fondo de parcela un cuerpo de edificación de planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m².. Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.

Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

Condiciones de agregación: No se admiten más de una vivienda en una parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.

Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

Artículo 142.- ASENTAMIENTO DE EDIFICACIÓN EN VIA DE PENETRACION.

ORDENANZA R2

Definición

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía de penetración. Estas vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

Objetivos

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías de conexión entre las carreteras generales y el interior del territorio, normalmente se trata de vías pavimentadas, con un ancho medio de 5 a 6 metros, las cuales son el objeto central de la ocupación residencial del suelo rústico, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: A partir de un mínimo absoluto de 150 m², la variación que presenta este tipo de actuaciones no permite establecer una superficie fija de parcela, no obstante la parcela mínima de actuación vendrá determinada por la aplicación de los demás parámetros que se definen a continuación. Igualmente, se admiten parcelas de dimensión inferior a la citada, hasta un mínimo de 100 m., para aquellas parcelas cuya fecha de transmisión en documento público sea anterior a 1.990.

Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 6,50 metros medidos desde el eje de la vía, excepto para las edificaciones en ladera ascendente que puede disminuir dicha dimensión hasta 4,00 m..

Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.

Frente mínimo: 10 m.

Segregaciones: No se admiten segregaciones de parcelas que den origen a parcelas que tengan menos superficie que el doble de la mínima establecida (300 m²).

Condiciones de posición de la edificación

Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 6,50 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje, con la excepción mencionada.

Retranqueos: Nulos respecto de dicha alineación. (En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m).

Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.

Superficie ocupable: 120 m². máximo.

Condiciones de ocupación

Fondo edificable: 15 m. máximo.

Coefficiente de ocupación: No se establece.

Ocupación bajo rasante: No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótano en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. sobre la rasante del terreno natural computarán como 1 planta sobre rasante.

Condiciones de aprovechamiento

Edificabilidad: No se establece.

Superficie edificada total: Máximo 200 m², que incluye la edificabilidad correspondiente a los garajes en caso de que existan.

Condiciones de forma

Altura en plantas: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno, para el caso de parcelas en terrenos con pendientes superiores al 50 por ciento se admite un máximo de tres plantas aparentes.

Altura de piso: Planta baja: 3,10 m. mínimo; 3,50 m. máximo
Planta de pisos: 3,10 m.

Altura de cornisa: 6,50 m.

Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 9,50 m.).

Condiciones higienicas

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

Condiciones esteticas

La cubierta ha de ser inclinada en al menos 1/3 de su superficie y con materiales tipo teja.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

No se admiten vuelos, pero sin entrantes de 2,5 m. máximo.

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.
- Rehabilitaciones para turismo rural.
- Usos artesanales y pequeña industria existentes anteriores a la presente normativa
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Otras condiciones

Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². y altura máxima de 2,50 m.. Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.

Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.

Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

Artículo 143.- ASENTAMIENTO RURAL DE EDIFICACION EN VIA SECUNDARIA O SENDERO

ORDENANZA R3

Definición

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía secundaria o sendero. Estas vías vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

Objetivos

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías, que presentan en la actualidad un carácter rústico, de pequeña dimensión en su sección transversal, y que vienen a ser las terminales del sistema de ocupación del territorio, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: A partir de un mínimo absoluto de 150 m², la variación que presenta este tipo de actuaciones no permite establecer una superficie fija de parcela, no obstante la parcela mínima de actuación vendrá determinada por la aplicación de los demás parámetros que se definen a continuación.

Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 4,00 metros medidos, perpendicularmente desde el eje de la vía.

Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.

Frente mínimo: 10 m.

Segregaciones: No se admiten segregaciones de parcelas que den origen a parcelas que tengan menos superficie que el doble de la mínima establecida (300 m²).

Condiciones de posición de la edificación

Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 4,00 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje.

Retranqueos: Nulos. (En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m).

Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.

Superficie ocupable: 120 m². máximo.

Condiciones de ocupación

Fondo edificable: 15 m. máximo.

Coefficiente de ocupación: No se establece.

Ocupación bajo rasante: No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótano en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. sobre la rasante del terreno natural computarán como 1 planta sobre rasante.

Condiciones de aprovechamiento

Edificabilidad: No se establece.

Superficie edificada total: Máximo 120 m², que incluye la edificabilidad correspondiente a los garajes en caso de que existan.

Condiciones de forma

Altura en planta: 1 planta máximo medida en cualquier punto del terreno.

Altura de piso: Planta baja: mínimo: 3,10 m.; máximo 4,00 m.

Altura de cornisa: 3,50 m.

Altura total: 4,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 5,50 m.).

Condiciones higiénicas

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

Condiciones estéticas

La cubierta ha de ser inclinada en al menos 2/3 de su superficie y con materiales tipo teja.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la ordenanza.
- Rehabilitaciones para turismo rural.
- Usos artesanales y pequeña industria existentes anteriores a la presente normativa.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Otras condiciones

Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m²., con una altura máxima de 2,5 m.. La cubierta del garaje ha de ser inclinada en su totalidad y con una altura total inferior al de la vivienda.

Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.

Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

Artículo 144.- ASENTAMIENTO RURAL DE PARCELACIONES SIN REFERENCIA A VIARIO

ORDENANZA R4

Definición

Asentamientos que son el resultado de parcelaciones clandestinas en suelo rústico de la periferia urbana de Telde, que aparecen en función del abandono del uso agrícola de fincas de mediana dimensión, entre treinta y cuarenta mil metros cuadrados, que se localizan en los lomos de las barranqueras que parten desde la GC-100, antigua C-812, y se organizan sobre la base de los caminos de la antigua finca agrícola según una estructura elemental de pura accesibilidad.

Objetivos

Para estos asentamientos el Plan General propone la consideración de Asentamiento Rural R-4 cuya diferencia fundamental con los anteriores es la de permanecer en el territorio sin incrementos de edificación más allá de la consolidación del parcelario delimitado por el Plan. La presente ordenanza estima la legalización de la edificación censada en cumplimiento del Decreto 11/1997.

Condiciones de parcela

Segregación: De acuerdo con el objetivo de mantenimiento de las características de estos asentamientos, la parcela mínima es en todo caso la existente, sin que se admitan segregaciones.

Parcela mínima: En estos asentamientos la parcela mínima a efectos de edificación es la existente con fecha 31 de enero de 1997 de entrada en vigor del Decreto 11/1997 del Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.

Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 4,50 metros medidos perpendicularmente desde el eje de la vía.

Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.

Frente mínimo: 15 m.

Condiciones de posición de la edificación

Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 4,50 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje.

Retranqueos: 5 m. a lindero frontal.

Separación a linderos:	Laterales: 3 m. mínimo. Posterior: 5 m. mínimo. Frontal: 5 m. mínimo.
Superficie ocupable:	120 m ² . máximo.

Condiciones de ocupación

Fondo edificable: 15 m. máximo.

Coefficiente de ocupación: No se establece.

Ocupación bajo rasante: No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótano en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. sobre la rasante del terreno natural computarán como 1 planta sobre rasante.

Condiciones de aprovechamiento

Edificabilidad: No se establece.

Superficie edificada total: Máximo 160 m², que incluye la edificabilidad correspondiente a los garajes en caso de que existan.

Condiciones de forma

Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.

Altura de piso: Planta baja: mínimo: 3,10 m.; máximo 4,00 m.

Altura de cornisa: 6,50 m.

Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

Condiciones higiénicas

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

Condiciones estéticas

La cubierta ha de ser inclinada en al menos 2/3 de su superficie y con materiales tipo teja.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas que se ajusten a la presente ordenanza.
- Accesorios del uso agrícola, aperos, aljibes, etc.
- Rehabilitaciones para turismo rural.
- Usos artesanales y pequeña industria existentes anteriores a la presente normativa.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Otras condiciones

Aparcamiento: Se admite adosado al lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 40 m²., con una altura máxima de 2,5 m.. La cubierta del garaje ha de ser inclinada en su totalidad y con una altura total inferior al de la vivienda.

Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

Artículo 145.- ASENTAMIENTO AGRICOLA

ORDENANZA AG

Definición

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos agrícolas, tal como estos han sido definidos en la Memoria General, apoyadas o no en una carretera comarcal o local. Estas vías vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

Objetivos

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de suelo, que presentan en la actualidad un carácter rústico, ligado a la actividad primaria, de dimensión media en su superficie de parcela, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

Condiciones de parcela

Segregación: De acuerdo con el objetivo de mantenimiento de las características de estos asentamientos, la parcela mínima es en todo caso la existente, sin que se admitan segregaciones.

Parcela mínima: A partir de un mínimo absoluto de 1000 m², la variación que presenta este tipo de actuaciones no permite establecer una superficie fija de parcela, no obstante la parcela mínima de actuación vendrá determinada por la aplicación de los demás parámetros que se definen a continuación. Se admite un mínimo de parcela residual de 500 m² para aquellas parcelas que se encuentren situadas entre dos edificaciones y no tengan posibilidad de crecimiento.

Alineación: La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 4,50 metros medidos perpendicularmente desde el eje de la vía.

Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.

Frente mínimo: 15 m.

Condiciones de posición de la edificación

Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 4,50 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje.

Retranqueos: 5 m. a lindero frontal.

Separación a linderos:	Laterales: 3 m. mínimo. Posterior: 5 m. mínimo. Frontal: 5 m. mínimo.
Superficie ocupable:	120 m ² . máximo.

Condiciones de ocupación

Fondo edificable: 15 m. máximo.

Coefficiente de ocupación: No se establece.

Ocupación bajo rasante: No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótano en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. sobre la rasante del terreno natural computarán como 1 planta sobre rasante.

Condiciones de aprovechamiento

Edificabilidad: No se establece.

Superficie edificada total: Máximo 160 m².

Condiciones de forma

Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.

Altura de piso: Planta baja: mínimo: 3,10 m.; máximo 4,00 m.

Altura de cornisa: 6,50 m.

Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

Condiciones higiénicas

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

Condiciones estéticas

La cubierta ha de ser inclinada en al menos 2/3 de su superficie y con materiales tipo teja.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas que se ajusten a la presente ordenanza.
- Accesorios del uso agrícola, aperos, aljibes, etc.
- Rehabilitaciones para turismo rural.
- Usos artesanales y pequeña industria existentes anteriores a la presente normativa.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Otras condiciones

Aparcamiento: Se admite adosado al lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 40 m²., con una altura máxima de 2,5 m.. La cubierta del garaje ha de ser inclinada en su totalidad y con una altura total inferior al de la vivienda.

Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

Artículo 146.- De los Espacios Naturales Protegidos en el Municipio.

Los Espacios Naturales recogidos en la LOTENC'00 que se localizan en el Municipio de Telde tienen la consideración de Sitios de Interés Científico de Tufia y Jinámar, Paisajes Protegidos de Tafira y Lomo Magullo, y Reserva Natural Especial de Los Marteles y la zona de afección del Monumento Natural de Bandama.

La totalidad de los terrenos incluidos en estos Espacios vienen sometidos por la citada Ley a la elaboración de los correspondientes instrumentos de desarrollo para la zonificación de usos correspondiente a los mismos.

Hasta tanto se desarrollen estos instrumentos, la Adaptación del Plan General de Telde incluye la totalidad de dichos espacios en una de las protecciones siguientes:

Suelo Rústico de Protección Natural (EPE y PE).

Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP).

Suelo Rústico de Protección Agrícola ligada a Paisaje Natural (PPA).

Los terrenos contenidos en dichos Espacios Naturales quedan sujetos a las limitaciones y condiciones de uso que corresponden a la zonificación que realice cada instrumento de desarrollo.

Artículo 147.- De las Areas de Protección Insular.

Se trata de aquellos espacios del Término Municipal que vienen calificados como áreas a proteger desde el punto de vista del Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria; estos espacios se dividen en: Areas Insulares Protegidas (AIP), Areas de Protección Singular (APS) y Areas Marinas de Interés Natural (AMIN).

Respecto de las AIP y de las APS, el Plan General las califica en el interior de Protecciones que tienen un régimen de uso compatible con el establecido en el Plan Insular; en el caso de contradicción por razón del uso entre la Adaptación y el PIO, será de aplicación la más restrictiva de las Ordenanzas de aplicación.

Respecto de las AMIN, la Adaptación del Plan General asume las determinaciones del mencionado Plan Insular incluyendo como Normativa de aquélla los arts. 106 a 113 ambos inclusive del PIO.

Artículo 148.- Rehabilitación de vivienda ligada a la agricultura.

Se permite la rehabilitación, reforma y adecuación de las edificaciones existentes al servicio de la agricultura siempre que se den las condiciones siguientes:

1. Estar probado fehacientemente que su destino va a ser residencia permanente o estacional de agricultores o con destino al turismo rural en las condiciones establecidas para este uso en la legislación sectorial correspondiente.
2. Demostrar mediante informe técnico que el mantenimiento de la misma en sus condiciones constructivas actuales resulta inadecuado económicamente o representa ruina física.
3. No encontrarse incurso en expediente disciplinario por edificación ilegal.

Artículo 149.- Régimen de la edificación.

La edificación de reposición de vivienda agrícola deberá afectar a las magnitudes de la existente y como máximo:

1. Superficie edificable: 120 m.
2. Altura máxima: 1 planta o 3,50 metros.

Capítulo 5.- DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 150. Objeto.

Los Proyectos de Actuación Territorial son los instrumentos de ordenación territorial, de carácter excepcional, que tienen por objeto la legitimación de determinadas obras, construcciones e instalaciones que precisan implantarse en suelo rústico por razones de justificado interés general, al no tratarse de actos necesarios para la utilización del suelo rústico conforme tanto a su naturaleza como a las características específicas de la categoría urbanística que le asigna el planeamiento.

Artículo 151.- Condiciones de los usos susceptibles de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial.

Los usos susceptibles legalmente de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial deberán:

- A) Emplazarse en categorías de suelo rústico que estas normas declaren compatibles con el objeto propio de estos Proyectos de Actuación Territorial, en superficies para las que no rija

prohibición por el Plan General de la aprobación de dichos Proyectos y en lugares no inmediatos a Espacios Naturales Protegidos y, en su caso, sus entornos de protección.

B) No ser susceptibles de autorización directa con arreglo a la ordenación establecida por este Plan General en desarrollo y concreción del régimen urbanístico de la categoría de suelo rústico correspondiente, ni ser legitimables mediante Calificación Territorial.

C) No estar expresamente prohibidos por el planeamiento de rango superior a éste.

D) Tener por objeto el desarrollo de algunas de las actividades siguientes:

1) Actividades dotacionales, de equipamientos y servicios:

- a) Dotaciones y equipamientos destinados a uso cultural, científico, divulgativo, docente, asistencial, sanitario o religioso, que precisen su instalación en el medio rural o sean incompatibles con el medio urbano.
- b) Las instalaciones de miradores, restaurantes y centros relacionados con el turismo.
- c) Centros de jardinería o instalaciones destinadas a la venta de plantas, útiles y complementos de jardinería, anejas a viveros.
- d) Actividades deportivas y recreativas, instalaciones de acampada y deporte al aire libre, centros de ocio, deporte y recreo, entre otros, que justifiquen la necesidad de su implantación en el medio rural, como núcleos zoológicos, parques temáticos, parques acuáticos, parques y museos etnográficos, circuitos de trial o karting, Instalaciones para ultraligeros, paracaidismo y alas delta, y otros similares.
- e) Áreas de servicio de carreteras, cuando no estén expresa y pormenorizadamente definidas en la ordenación establecida por el correspondiente Plan Territorial Especial.
- f) Reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

2) Actuaciones de carácter industrial:

- a) La Adaptación del Plan General pretende que las industrias, tanto las denominadas limpias como las sujetas al régimen de molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se instalen en los Polígonos Industriales que se destinan a tal uso, no obstante lo anterior las industrias existentes en la actualidad en el suelo rústico del municipio, y que no cuenten con expediente de infracción por parte del Ayuntamiento, se consideran compatibles con esta clase de suelo. Al objeto de prever posibles ampliaciones de dicho uso existente se admite como obra de ampliación de industria existente en suelo rústico, el aumento de un 20% de la superficie construida actual, con idénticas características de volumen y forma, como máximo, de las que cuente la edificación actual.

- b) Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. Salvo otra determinación del planeamiento, los terrenos dedicados a este uso habrán de tener una superficie suficiente para permitir la forestación perimetral mínima de la mitad de la superficie de la misma, con especies arbóreas de fuste alto, no admitiéndose en ámbitos donde tal forestación no sea posible o idónea, por las características naturales del entorno. En cualquier caso, el planeamiento establecerá las medidas necesarias para minimizar su impacto visual, mediante la fijación de distancias mínimas a carreteras más frecuentadas, topografía del lugar, formación de camellones perimetrales u otras
- c) Instalaciones industriales que con carácter imprescindible requieran emplazarse junto a una explotación minera o agrícola. Las condiciones de parcela y forestación perimetral serán las previstas para los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos. En ningún caso las construcciones y las superficies de maniobra ocuparán una superficie superior al 50 por 100 de los terrenos.
- d) Actividades industriales que por su singular peligrosidad o molestia, requieran emplazarse alejadas de núcleos de población y de otros usos y construcciones, como las instalaciones pirotécnicas o las plantas de compostaje, sin que en ningún caso se extienda esta consideración a instalaciones de infraestructura o servicios urbanísticos. Las condiciones de parcela y forestación perimetral serán las previstas para los Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

3) Actividades turísticas

- a) Establecimientos turísticos con equipamiento complementario, centros destinados a actividades de ocio o deportivas orientadas hacia el turismo, como parques temáticos, campos de golf, centros deportivos tales como equitación, montañismo, alta competición atlética o deportiva y similares, siempre que incluyan la previsión de plazas alojativas.
- b) Campamentos de turismo, que tendrán las dimensiones y determinaciones previstas por la normativa sectorial y el planeamiento territorial.

Artículo 152.- Dimensiones, características y requisitos de las construcciones e instalaciones objeto de Proyectos de Actuación Territorial.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de Proyectos de Actuación Territorial deberán cumplir, además de los que se impongan por las Directrices de Ordenación y el planeamiento territorial de rango superior al general, los siguientes requisitos:

- a) Las correspondientes a la implantación del uso dotacional: tener las dimensiones y características estrictamente exigidas por la legislación sectorial reguladora del bien demanial y la infraestructura o el servicio públicos correspondientes para la funcionalidad de la utilización o el servicio correspondientes, si bien respetando las normas legales sustantivas de ordenación

de directa aplicación, salvo que éstas se opongan a la referida legislación sectorial.

- b) Las correspondientes a la implantación de los usos de equipamiento, industrial y terciario: tener las dimensiones y características estrictamente necesarias para cumplir las exigencias y los requerimientos de la legislación sectorial reguladora de las actividades, los establecimientos o las instalaciones correspondientes, las impuestas por los actos administrativos autorizatorios o concesionales que sean preceptivos y las que demande su funcionalidad, cumpliendo siempre las normas legales sustantivas de ordenación de directa aplicación.

Artículo 153.- Categorías de suelo rústico incompatibles con los objetos propios de Proyectos de Actuación Territorial.

1. Por razones de protección, no podrán formularse ni aprobarse Proyectos de Actuación Territorial en cualquiera de las siguientes categorías de suelo rústico:

- a) Las de protección ambiental, entendiéndose por tales las áreas de protección natural p.e. y e.p.e., la de protección paisajística p.p., las de protección hidrológica y costera p.b. y p.n., y las de protección cultural p.c. y e.p.c.
- b) La de protección de infraestructuras.
- c) En los suelos de protección por sus valores económicos cuando se trate de suelos rústicos de especial protección agraria e.p.a.

2. Tampoco en los Asentamientos Rurales se podrán formular Proyectos de Actuación Territorial, al admitirse en los mismos, como excepción al régimen general del suelo rústico, los usos y actividades que determine el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada, con las limitaciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 154.- Determinaciones.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial deberán establecer y definir los siguientes aspectos:

- a) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
- b) Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.
- c) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- d) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.
- e) Fijación, en su caso, del plazo de vigencia de la calificación urbanística de los terrenos incluidos

en el Proyecto.

- f) La solución, de modo satisfactorio y en su totalidad con cargo al promotor, del adecuado funcionamiento de las instalaciones y servicios previstos, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales, así como del mantenimiento de la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras públicas preexistentes.
 - g) Establecimiento del plan de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido será obligado en los casos de depósitos de materiales, estacionamiento de vehículos y equipamientos colectivos, especialmente cuando tengan carácter temporal.
 - h) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán ser, en cualquier caso y como mínimo, equivalentes a los deberes propios del régimen del suelo urbanizable y la de pago del canon fijado, así como las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución. Se exceptúan de estas dos últimas obligaciones relativas a la finca y su afectación real al destino previsto los Proyectos que tengan por objeto la implantación de un uso dotacional o un uso de equipamiento público.
 - i) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra e), que, como mínimo, consistirá en aval por importe del diez por ciento del total de las obras a realizar. Se exceptúan los Proyectos promovidos por una Administración pública.
 - j) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias o las Directrices de Ordenación.
2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá fijarse, cuando las características peculiares del objeto de los Proyectos de Actuación Territorial así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el apartado 1 que deba exigirse desde luego para su tramitación y aprobación.

Artículo 155.- Documentación.

Los Proyectos de Actuación Territorial se formalizarán en los siguientes documentos:

- a) Anteproyecto técnico de la actuación a realizar, que incluirá avance de presupuesto suficientemente detallado, suscrito por técnico competente para la redacción del proyecto definitivo y que deberá precisar todas las obras necesarias para la eficaz conexión con las correspondientes redes generales, así como las igualmente necesarias, en su caso, para mantener la operatividad y calidad del servicio de las infraestructuras públicas existentes. Deberá incluir o, en su caso, complementarse con el siguiente contenido:
 - 1) La descripción de los terrenos afectados, sus características naturales, topográficas, edificaciones y usos existentes, así como las características urbanísticas.
 - 2) La descripción detallada de la actuación y obras proyectadas.
 - 3) La justificación expresa de la necesidad de su implantación en suelo rústico.
 - 4) La descripción y el diseño del acceso rodado existente y previsto.
 - 5) La determinación de los servicios existentes y previstos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, tratamiento de residuos sólidos y energía eléctrica.
 - 6) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas directas e indirectas.
 - 7) La propuesta justificada de plazo de vigencia, en caso de actuaciones temporales.
- b) Estudio territorial, en el que se analicen los efectos territoriales de lo proyectado sobre el medio rural en el que se vaya a desarrollar la actividad legitimada por el Proyecto de Actuación Territorial. Cuando el proyecto esté legalmente sujeto a evaluación de impacto ecológico, el estudio territorial omitirá los aspectos ecológicos o ambientales ya recogidos en el estudio de impacto. En otro caso, este estudio tendrá el contenido mínimo siguiente:
 - 1) Definición en el ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
 - 2) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales definidas en el planeamiento insular y municipal.
 - 3) Evaluación de los efectos sobre las infraestructuras viarias y de servicios existentes o

previstas en el planeamiento tales como suministro de energía, abastecimiento, depuración, residuos sólidos, comunicaciones u otras, incluyendo propuestas de medidas y obras, a ejecutar por los promotores, tanto para la conexión como para la compensación de su incidencia en la capacidad y funcionalidad de las redes y servicios generales existentes.

- 4) Análisis de las características geomorfológicas, topográficas, botánicas, faunísticas y culturales del lugar objeto del proyecto y su entorno, e identificación de las determinaciones del proyecto potencialmente generadoras de efectos negativos sobre las mismas.
 - 5) Análisis gráfico y literario del impacto paisajístico de la actuación, desde los puntos de vista más frecuentes, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones previa y final, con justificación de las características y disposición de las edificaciones y actuaciones proyectadas en relación con el mismo, los materiales a utilizar en el acabado exterior de las construcciones y espacios libres, y las especies vegetales a implantar, todo ello con el objetivo de lograr una máxima integración visual y paisajística, diurna y nocturna, en su caso, del proyecto en su entorno.
 - 6) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se consideran precisos para la ejecución del proyecto, con específica atención a la cantidad y procedencia de las tierras vegetales afectadas y la cantidad y procedencia de las aguas a emplear.
 - 7) Medidas correctoras o compensadoras de los efectos negativos sobre el medio, tanto en la fase de ejecución como en la de servicio.
 - 8) Descripción y análisis gráfico y literario, de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio y justificación detallada de la solución adoptada en relación con los mismos.
- d) Estudio de impacto en caso de que la actuación a desarrollar sea objeto del mismo conforme a la legislación sectorial, complementado, cuando no sea preciso que se refiera a los aspectos correspondientes, con el contenido relativo a éstos exigible al estudio territorial conforme a la letra e) siguiente.
 - e) Acreditación suficiente de la titularidad de los derechos subjetivos sobre el terreno objeto de la actuación.
 - e) Documento de compromiso suscrito por el promotor, en el que se asuman, de ser aprobado el Proyecto, los compromisos, deberes y cesiones que pudieran estar previstos en la legislación aplicable o hayan sido convenidos con el Ayuntamiento.

Capítulo 6.- ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 156.- Areas sometidas al derecho de tanteo y retracto.

1. La Adaptación del Plan General clasifica como áreas de tanteo y retracto a los efectos de garantizar el cumplimiento de la ejecución pública Plan y de los objetivos de éste, las áreas siguientes:
 - a) La totalidad de los elementos que conforman el catálogo de protección de la Adaptación, entendiéndose que dicho derecho de tanteo afecta por igual al suelo y a la edificación objeto de dicho catálogo.
 - b) Las áreas reservadas por el Plan General a Patrimonio Municipal de Suelo y de Viviendas.
 - c) Las áreas que vienen protegidas por la Revisión del Plan como Especial Protección Natural (EPE), Especial Protección Cultural (EPC), Protección Cultural (PC) y Protección Natural (PE).
 - d) Los suelos afectos a sistema generales y específicamente a las instalaciones complementarias portuarias y aeroportuarias.
 - e) Las zonas consorciadas con otras administraciones como el parque de actividades aeroportuarias.
2. El Ayuntamiento de Telde delimitará , en desarrollo de la presente Adaptación del Plan General, los predios concretos que vienen afectos al derecho de tanteo y retracto, mediante el sistema de las Unidades de Actuación.
3. De la documentación del Proyecto de Delimitación de Areas de Tanteo y Retracto del Municipio de Telde, se notificará al Registro de la Propiedad correspondiente la relación detallada de sectores comprendidos en áreas de tanteo y retracto al objeto de su inscripción en la documentación registral.
4. Con la relación anterior, el Ayuntamiento notificará con carácter personal a los propietarios de los bienes afectados, con carácter previo a la información pública del Proyecto de delimitación la afectación de sus propiedades.

Artículo 157.-De Las Areas De Gestión Integradas

En aplicación del artículo 140 y siguientes de la LOTENC00, el Plan General propone como arrea de gestión integrada, aquellos elementos y recintos del municipio para los cuales es preciso realizar una gestión conjunta de las distintas administraciones para la conservación y equilibrio de las mismas dada su importancia a nivel supramunicipal.

Esta delimitación de áreas de gestión integradas implica la decidida voluntad del Ayuntamiento de Telde de promover y organizar las formulas que permitan la pervivencia de estos elementos para el equilibrio territorial del municipio; para ello, desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento por si o mediante la figura gerencial que corresponda promoverá la coordinación administrativa para la consecución de los fines propuestos.

Se delimitan de esta forma las siguientes zonas municipales:

- a) Barranco de Los Cernícalos, comprendiendo la totalidad del ámbito de la reserva natural especial de Los Marteles (c-6), y del paisaje protegido de Lomo Magullo (6-26) en la zona que corresponde al municipio de Telde.
- b) Zonas industriales obsoletas sometidas a plan de recuperación comprendiendo las zonas de Las Rubieras, Bocabarranco, Cruz de La Gallina y margen izquierdo hacia el sur de la zona industrial del Goro.
- c) Barranco Real de Telde, en el ámbito sometido a plan especial de recuperación señalado en el presente Plan General.

Hasta tanto se regule reglamentariamente por parte del Gobierno de Canarias la forma de participación del Estado y de la Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento de Telde mantendrá los contactos precisos para la puesta en marcha del órgano gerencial preciso.

Artículo 158.- De Las Areas de Rehabilitacion Integral

Para la rehabilitación física ,social, económica y funcional de las áreas municipales en zona urbana con destino residencial, que tengan valores intrínsecos que superen el valor patrimonial y se hallan convertido en elementos de referencia para la historia de las Islas, el Plan General de Telde delimita áreas de rehabilitación integral que implica la declaración de interés público y , con ello la coordinación de las administraciones participantes, así como el fomento de iniciativa privada que garanticen la pervivencia y recuperación de dichos ámbitos.

Hasta tanto se regule reglamentariamente por parte del Gobierno de Canarias la forma de participación del Estado y de la Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento de Telde mantendrá los contactos precisos para la puesta en marcha del órgano gerencial preciso.

El acuerdo previo entre las administraciones precisara de la constitución, en el interior del Ayuntamiento de Telde de una comisión gestora para el desarrollo de las actuaciones precisas.

El Plan General de Telde propone como área de rehabilitación integral el ámbito comprendido por los barrios de San Juan, San Francisco y San Gregorio entendiendo dicho recinto como un todo complejo en el cual hay que primar la variable residencial, atendiendo a que la presente declaración implica los

planes precisos para el completamiento del equipamiento y de la infraestructura que permita el aumento de la calidad de vida de los residentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIA 1ª

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de San Gregorio proseguirá su ejecución de acuerdo con su programa y sus determinaciones en todo lo que no se oponga a la presente Adaptación, excepto en las determinaciones parciales de ésta que afectan a lugares concretos del citado Plan Especial.

TRANSITORIA 2ª

Por medio de la presente Adaptación quedan anuladas la totalidad de las Unidades de Ejecución en suelo urbano propuestas por el Plan General de 1986, aquellas que se encuentren en ejecución o tramitación continuarán ejecutándose en sus propios términos; los avales y garantías prestados para contribuir a las cargas derivadas de las Areas de Desarrollo, se valorarán según el Aprovechamiento Medio que se deriva de la presente Adaptación.

TRANSITORIA 3ª

Las construcciones que, contando con licencia en el momento de Aprobación Definitiva de la presente Adaptación, no hayan culminado las tareas de cumplir con aquella, disponen de un plazo máximo de un año para la ejecución del proyecto objeto de licencia; transcurrido dicho plazo deberán adecuar las obras a la ordenanza propuesta por la presente Adaptación.

TRANSITORIA 4ª

El Plan Especial Conjunto de la GC-1 proseguirá su ejecución de acuerdo con su programa y sus determinaciones en todo lo que no se oponga a la presente Adaptación, excepto en las determinaciones parciales de ésta que afectan a lugares concretos del citado Plan Especial, la consideración de SUSO de los sectores contenidos en aquél recogen la ordenación pormenorizada del mismo excepto que se apruebe Plan Parcial de ajuste de sus determinaciones. La consideración de SUSNO obliga, en observación de las condiciones generales, a la elaboración de Plan Parcial. Las Reservas de Espacios Libres y Deportivos valen en su dimensión.

DISPOSICIONES ADICIONALES

ADICIONAL 1ª

Los Convenios Urbanísticos incluidos como documentación de la Adaptación vienen sujetos a la Normativa General de aquélla en todos los aspectos no previstos en el documento de Convenio.

ADICIONAL 2ª

Cualquier duda o discrepancia entre el cuerpo normativo de la Adaptación y los Convenios Urbanísticos queda sometida a los criterios que emanan de ésta.

Telde, Enero de 2002

CAPITULO 1. DEFINICION DEL PLAN	1
ARTÍCULO 1.- NATURALEZA.....	1
ARTÍCULO 2.- VIGENCIA Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN.	1
ARTÍCULO 3.- DOCUMENTACIÓN.	2
ARTÍCULO 4.- MODIFICACIONES LIMITADAS DE PLANEAMIENTO.	6
ARTÍCULO 5.- REVISIÓN.	7
ARTÍCULO 6. SUSPENSIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	8
ARTÍCULO 7.- EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.	8
CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN	10
ARTÍCULO 8.- ORGANOS ACTUANTES.....	10
ARTÍCULO 9.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.	10
ARTÍCULO 10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	10
ARTÍCULO 11.- PLANES PARCIALES EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	10
ARTÍCULO 12. LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO EJERCIDA A TRAVÉS DE PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.	11
ARTÍCULO 13. PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN.	12
ARTÍCULO 14. ESTUDIOS DE DETALLE.	14
CAPITULO 3.- EJECUCION DEL PLAN.....	16
ARTÍCULO 15.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PLAZOS.....	16
ARTÍCULO 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. DOCUMENTACIÓN.	16
ARTÍCULO 17.- APROVECHAMIENTO MEDIO.....	18
ARTÍCULO 18.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE	18
ARTÍCULO 19.- OTRAS DETERMINACIONES.	19
ARTÍCULO 20.- APLICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Y DEL CONCEPTO DE PLUSVALÍA DERIVADA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.	19
ARTÍCULO 21.- DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS DE APROPIACIÓN PRIVADA.	20
ARTÍCULO 22.- CONSULTA URBANÍSTICA.....	21
ARTÍCULO 23.- CÉDULA URBANÍSTICA.	21
ARTÍCULO 24.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS.	21
CAPITULO 4. INICIATIVA Y COLABORACION EN EL PLANEAMIENTO	23
ARTÍCULO 25.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	23
ARTÍCULO 26.- DOCUMENTOS.	23
ARTÍCULO 28.- TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	24
ARTÍCULO 29. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL.	25
ARTÍCULO 30.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES Y DE PLANES ESPECIALES.	26
ARTÍCULO 31.- TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	27
ARTÍCULO 32.- COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.	27

ARTÍCULO 33.- PLAZOS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	27
ARTÍCULO 34.- INAPLICACIÓN DEL SILENCIO POSITIVO.	28
ARTÍCULO 35.- SUBROGACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.	28
ARTÍCULO 36.- REGLA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN.	29
ARTÍCULO 37.- PUBLICACIÓN.	29
CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO	30
ARTÍCULO 38.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.	30
ARTÍCULO 39.- SISTEMAS GENERALES.	30
ARTÍCULO 40.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	30
CAPITULO 2. USOS DEL SUELO	33
ARTÍCULO 41.- USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	33
ARTÍCULO 42.- DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DEL SUELO.....	33
ARTÍCULO 43.- USOS GLOBALES.	34
ARTÍCULO 44.- USOS PORMENORIZADOS.	34
ARTÍCULO 45.- CLASES DE USOS GLOBALES.	34
ARTÍCULO 46.- DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES.....	34
ARTÍCULO 47.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	35
CAPITULO I. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	37
ARTÍCULO 48.- CONTENIDO.....	37
ARTÍCULO 49.- DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS (S.U.S.O.).	37
ARTÍCULO 50.- REVISIÓN DE LA SECTORIZACIÓN.....	38
ARTÍCULO 51.- DERECHOS, OBLIGACIONES, CARGAS Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS SITUADOS EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.....	39
ARTÍCULO 52.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUSO.....	39
CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES	40
ARTÍCULO 53.- ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO PREVIAS A LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.	40
ARTÍCULO 54.- EL DERECHO DE EDIFICACIÓN.....	40
ARTÍCULO 55.- PARCELACIONES.	42
ARTÍCULO 56.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN SECTORES.	42
ARTÍCULO 57.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	43
ARTÍCULO 58.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.....	44
ARTÍCULO 59.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	45
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	46

ARTÍCULO 60.- SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (SUSNO).....	46
ARTÍCULO 61.- CONTENIDO DE LAS NORMAS.....	46
ARTÍCULO 62.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.....	46
ARTÍCULO 63.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	47
ARTÍCULO 64.- AMBITO DE LOS SUSNO.....	48
ARTÍCULO 65.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS	48
ARTÍCULO 66.- ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES.....	49
ARTÍCULO 67.- DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.....	49
ARTÍCULO 68.- DESARROLLO DE LOS SUSNO.....	49
ARTÍCULO 69.- DIVISIÓN EN SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.....	49
ARTÍCULO 70.- USOS DEL SUELO EN LOS DISTINTOS SECTORES.....	50
CAPITULO 1. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.....	53
ARTÍCULO 71.- SISTEMAS GENERALES.....	53
ARTÍCULO 72.- CLASIFICACIÓN.....	53
ARTÍCULO 73. SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN Y ACCESOS. DEFINICIÓN.....	53
ARTÍCULO 74.- CLASIFICACIÓN.....	53
ARTÍCULO 75.- DESARROLLO.....	54
ARTÍCULO 76.- DEFINICIONES.....	54
ARTÍCULO 77.- TIPOS DE VÍAS.....	55
ARTÍCULO 78.- CLASIFICACIÓN.....	55
ARTÍCULO 79.- RÉGIMEN DE LA RED VIARIA Y SU ENTORNO.....	57
<i>APARTADO 2.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.....</i>	<i>58</i>
ARTÍCULO 80.- DEFINICIÓN.....	58
ARTÍCULO 81.- CLASIFICACIÓN.....	59
ARTÍCULO 82.- DESARROLLO.....	59
ARTÍCULO 83.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACIÓN BÁSICA. DEFINICIÓN.....	59
ARTÍCULO 84.- CLASIFICACIÓN.....	60
ARTÍCULO 85.- DEFINICIÓN.....	60
ARTÍCULO 86.- CLASIFICACIÓN.....	60
ARTÍCULO 87.- DESARROLLO.....	60
ARTÍCULO 88.- CONDICIONES.....	60
ARTÍCULO 89.- CONDICIONES ESPECIALES.....	61
ARTÍCULO 90.- DEFINICIÓN.....	61
ARTÍCULO 91.- CLASIFICACIÓN.....	62
ARTÍCULO 92.- DELIMITACIÓN.....	62
ARTÍCULO 93.- CONDICIONES.....	62
ARTÍCULO 94.- CONDICIONES ESPECIALES.....	63
ARTÍCULO 95.- FINALIDAD DE LA ORDENACIÓN.....	63
ARTÍCULO 96.- DESTINO DEL SUELO.....	63

ARTÍCULO 97. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES DE USO MIXTO. DEFINICIÓN.	64
ARTÍCULO 98.- CLASIFICACIÓN.....	64
ARTÍCULO 99.- DESARROLLO.	64
ARTÍCULO 100.- CONDICIONES ESPECIALES DE TRATAMIENTO DEL FRENTE DE LA GC-1.	65
ARTÍCULO 101.- DELIMITACIÓN.	65
ARTÍCULO 102.- RÉGIMEN DE USOS.....	66
CAPITULO 2.- SUELO RUSTICO.....	68
ARTÍCULO 103.- DEFINICIÓN.	68
ARTÍCULO 104.- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO RÚSTICO.....	68
ARTÍCULO 105.- CONDICIONES DE SEGREGACIÓN.	72
ARTÍCULO 106.- CLASIFICACIÓN.....	73
ARTÍCULO 107. SUELOS RÚSTICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEFINICIÓN.....	73
ARTÍCULO 108.- CLASES.....	74
ARTÍCULO 109.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. DEFINICIÓN.	74
ARTÍCULO 110.- RÉGIMEN DE USOS.....	74
ARTÍCULO 111.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. DEFINICIÓN.	75
ARTÍCULO 112.- RÉGIMEN DE USOS.....	75
ARTÍCULO 113.- CONDICIONES DE LOS USOS.	76
ARTÍCULO 114.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA. DEFINICIÓN.....	76
ARTÍCULO 115.- RÉGIMEN DE USOS.....	77
OTRAS DETERMINACIONES.....	78
ARTÍCULO 116.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. DEFINICIÓN.	78
ARTÍCULO 117.- CLASES.....	79
ARTÍCULO 118.- RÉGIMEN DE USOS.....	79
ARTÍCULO 119.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS. (PEN).....	79
DEFINICIÓN Y CLASES.....	79
ARTÍCULO 120.- RÉGIMEN DE USOS.....	79
ARTÍCULO 121.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA. DEFINICIÓN.	80
ARTÍCULO 122.- CLASES.....	80
ARTÍCULO 123.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA ESPECIAL. DEFINICIÓN.	81
ARTÍCULO 124.- RÉGIMEN DE USOS.....	81
ARTÍCULO 125.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	82
ARTÍCULO 126.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. DEFINICIÓN.....	82
ARTÍCULO 127.- RÉGIMEN DE USOS.....	83
ARTÍCULO 128.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	83
ARTÍCULO 129.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA LIGADA AL PAISAJE NATURAL. DEFINICIÓN.	84
ARTÍCULO 130.- RÉGIMEN DE USOS.....	84
ARTÍCULO 131.- CONDICIONES DE LOS USOS.	85
ARTÍCULO 132.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA. DEFINICIÓN.	85

ARTÍCULO 133.- RÉGIMEN DE USOS.....	85
ARTÍCULO 134.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA. DEFINICIÓN Y CLASES.....	86
ARTÍCULO 135.- RÉGIMEN DE USOS.....	87
ARTÍCULO 136. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA A RESTAURACIÓN. (EPR). DEFINICIÓN Y CLASES.....	87
ARTÍCULO 137.- RÉGIMEN DE USOS.....	87
ARTÍCULO 138. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (PI)	88
DEFINICIÓN Y CLASES.....	88
ARTÍCULO 139.- RÉGIMEN DE USOS.....	88
ARTÍCULO 140.- ASENTAMIENTOS RURALES. DEFINICIÓN.....	88
ARTÍCULO 141.- ASENTAMIENTO DE EDIFICACIÓN LIGADA A CARRETERA PRIMARIA. O-R1 ..	89
DEFINICIÓN	89
OBJETIVOS.....	89
CONDICIONES DE LA PARCELA.....	89
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	89
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	90
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	90
CONDICIONES DE FORMA	90
CONDICIONES HIGIÉNICAS.....	91
CONDICIONES ESTÉTICAS	91
CONDICIONES DE USO.....	91
OTRAS CONDICIONES.....	91
ARTÍCULO 142.- ASENTAMIENTO DE EDIFICACIÓN EN VIA DE PENETRACION.....	93
DEFINICIÓN.....	93
OBJETIVOS.....	93
CONDICIONES DE LA PARCELA.....	93
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	94
CONDICIONES DE OCUPACION	94
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	94
CONDICIONES DE FORMA	94
CONDICIONES HIGIENICAS.....	95
CONDICIONES ESTETICAS	95
CONDICIONES DE USO.....	95
OTRAS CONDICIONES.....	95
ARTÍCULO 143.- ASENTAMIENTO RURAL DE EDIFICACION EN VIA SECUNDARIA O SENDERO	97
DEFINICIÓN.....	97
OBJETIVOS.....	97
CONDICIONES DE LA PARCELA.....	97
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	97

CONDICIONES DE OCUPACIÓN	98
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	98
CONDICIONES DE FORMA	98
CONDICIONES HIGIÉNICAS	99
CONDICIONES ESTÉTICAS	99
CONDICIONES DE USO.....	99
OTRAS CONDICIONES.....	99
ARTÍCULO 144.- ASENTAMIENTO RURAL DE PARCELACIONES SIN REFERENCIA A VIARIO...	100
DEFINICIÓN	100
OBJETIVOS.....	100
CONDICIONES DE PARCELA	100
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	100
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	101
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	101
CONDICIONES DE FORMA	101
CONDICIONES HIGIÉNICAS	101
CONDICIONES ESTÉTICAS	102
CONDICIONES DE USO.....	102
OTRAS CONDICIONES.....	102
ARTÍCULO 145.- ASENTAMIENTO AGRICOLA.....	103
DEFINICIÓN.....	103
OBJETIVOS.....	103
CONDICIONES DE PARCELA	103
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	104
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	104
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	104
CONDICIONES DE FORMA	104
CONDICIONES HIGIÉNICAS	105
CONDICIONES ESTÉTICAS	105
CONDICIONES DE USO.....	105
OTRAS CONDICIONES.....	105
ARTÍCULO 146.- DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS EN EL MUNICIPIO.....	106
ARTÍCULO 147.- DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN INSULAR.	106
ARTÍCULO 148.- REHABILITACIÓN DE VIVIENDA LIGADA A LA AGRICULTURA.	107
ARTÍCULO 149.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	107
CAPÍTULO 5.- DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	107
ARTÍCULO 150. OBJETO.....	107
ARTÍCULO 151.- CONDICIONES DE LOS USOS SUSCEPTIBLES DE LEGITIMACIÓN POR PROYECTOS DE	

ACTUACIÓN TERRITORIAL.	107
ARTÍCULO 152.- DIMENSIONES, CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES OBJETO DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.	109
ARTÍCULO 153.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO INCOMPATIBLES CON LOS OBJETOS PROPIOS DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.	110
ARTÍCULO 154.- DETERMINACIONES.	110
ARTÍCULO 155.- DOCUMENTACIÓN.	112
CAPÍTULO 6.- ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL	114
ARTICULO 156.- AREAS SOMETIDAS AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.	114
ARTÍCULO 157.-DE LAS AREAS DE GESTIÓN INTEGRADAS	114
ARTÍCULO 158.- DE LAS AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL	115
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	116
TRANSITORIA 1ª	116
TRANSITORIA 3ª	116
TRANSITORIA 4ª	116
DISPOSICIONES ADICIONALES	117
ADICIONAL 1ª	117
ADICIONAL 2ª	117