

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Capítulo 1: Disposiciones preliminares

Capítulo 2: Criterios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento

Capítulo 3: Programación de las actividades sobre el territorio y sobre los recursos

Capítulo 4: Definiciones normativas básicas

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

Aprobado Definitivamente por DECRETO 56/2011, de 4 de marzo (B.O.C. nº58, de 21 de marzo de 2011)

Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares



Glosario de abreviaturas

Alcance de las disposiciones

AD:	aplicación directa.
D:	normas directivas.
E:	explicativo o expositivo.
R:	recomendaciones.

Abreviaturas

AENA:	Organismo Autónomo de Aeropuertos Españoles de Navegación Aérea.
ARH:	Áreas de Regulación Homogénea.
BIC:	Bien de Interés Cultural.
CCAA:	Comunidades Autónomas.
CNAE-93:	Clasificación Nacional de Actividades Económicas con fecha de 1993.
dBA:	decibelios A
Has/ha/has:	hectáreas
I+D:	Investigación y Desarrollo.
kv:	kilovatios.
Mbps:	Megabites por segundo.
MOT:	Modelo de Ordenación Territorial.
m ² s:	metro cuadrado de suelo.
m ² t:	metro cuadrado de techo.
OSE:	Operaciones Singulares Estructurantes.
PGO:	Plan General de Ordenación.
PIB:	Producto Interés Bruto.
PIOT:	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
POL:	Plan de Ordenación del Litoral.
PORN:	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
PRUG:	Plan Rector de Uso y Gestión.
PTEO:	Plan Territorial Especial de Ordenación.
PTEOAE:	Plan Territorial Especial de Ordenación de Actividades Económicas.
PTEOI:	Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras.
PTEOID:	Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotacionales.
PTPO:	Plan Territorial Parcial de Ordenación
RU:	Residuos Urbanos.

Glosario de abreviaturas

TRLOTENC: Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

VAB: Valor Añadido Bruto.

ZEC: Zona Especial Canaria.

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

Sección 1ª: Naturaleza, ámbito y alcance del PIOT	1
1.1.1.1. Naturaleza y régimen jurídico	1
1.1.1.2. Vigencia y Revisión	1
1.1.1.3. Ambito territorial	2
1.1.1.4. Ambito competencial y finalidad del PIOT	2
1.1.1.5. El PIOT en el marco del sistema de planeamiento	2
1.1.1.6. Desarrollo, ejecución y gestión del PIOT	3
Sección 2ª: Contenido del PIOT	4
1.1.2.1. Esquema de contenido	4
1.1.2.2. Contenido de la Memoria	8
1.1.2.3. Contenido de las Disposiciones Generales	8
1.1.2.4. Contenido de las Disposiciones Territoriales	9
1.1.2.5. Contenido de las Disposiciones Sectoriales	10
Sección 3ª: Adaptación del planeamiento y disposiciones de directa aplicación del plan	11
1.1.3.1. Adaptación de los instrumentos de ordenación y ejecución vigentes	11
1.1.3.2. Disposiciones sectoriales de aplicación directa	11
1.1.3.3. Disposiciones territoriales de aplicación directa	11
1.1.3.4. Disposiciones de directa aplicación sobre el planeamiento según su situación jurídico-urbanística	12

CAPÍTULO 2: CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Sección 1ª: Disposiciones generales	13
1.2.1.1. Contenido de este capítulo	13
1.2.1.2. Evaluación de alternativas y contenido ambiental del planeamiento	13

Sección 2ª: Instrumentos de ordenación de los recursos naturales	14
1.2.2.1. Tipos de instrumentos de ordenación de los recursos naturales	14
1.2.2.2. Contenido de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales	14
1.2.2.3. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino	16
Sección 3ª: Planes Territoriales Especiales de Ordenación de Actividades Económicas	17
1.2.3.1. Definición y alcance	17
1.2.3.2. Contenido genérico de los PTEOAE	17
1.2.3.3. Formulación de los PTEOAE	19
Sección 4ª: Instrumentos de Ordenación que afecten Áreas Naturales de Interés Insular	21
1.2.4.1. Definición y alcance	21
1.2.4.2. Contenido de la planificación	21
Sección 5ª: Planes Territoriales Especiales de Ordenación de Infraestructuras y Dotacionales	23
1.2.5.1. Definición y alcance	23
1.2.5.2. Contenido genérico de los PTEOID	23
1.2.5.3. Formulación de los PTEOID	25
Sección 6ª: Planes Territoriales Parciales	27
1.2.6.1. Definición de los Planes Territoriales Parciales	27
1.2.6.2. Planes Territoriales Parciales Comarcales	27
1.2.6.3. Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral	28
1.2.6.4. Formulación de los Planes Territoriales Parciales	32

CAPÍTULO 3: PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL TERRITORIO Y SOBRE LOS RECURSOS

Sección 1ª: Generalidades	33
1.3.1.1. Alcance y contenido de este capítulo	33
1.3.1.2. Características y contenido general de las Líneas de Actuación	33
1.3.1.3. Características generales y tipos de los Programas de Actuación	34
1.3.1.4. Formulación de Programas de Actuación	35

CAPÍTULO 4: DEFINICIONES NORMATIVAS BASICAS

Sección 1ª: Condiciones generales sobre la regulación de los usos	37
1.4.1.1. La ordenación de los usos por el planeamiento	37
1.4.1.2. Conceptos de uso, actividades, intervenciones y ámbitos territoriales	37
1.4.1.3. Clasificación de los usos	39
Sección 2ª: Definiciones y clasificaciones de los usos	41
1.4.2.1. Usos medioambientales	41
1.4.2.2. Usos recreativos	43
1.4.2.3. Usos dotacionales	48
1.4.2.4. Usos de infraestructuras	54
1.4.2.5. Usos primarios	64
1.4.2.6. Usos industriales y de almacenamiento	70
1.4.2.7. Usos terciarios	72
1.4.2.8. Usos turísticos	76
1.4.2.9. Usos residenciales	80
Sección 3ª: Clasificación y definición de las intervenciones	81
1.4.3.1. Criterios de clasificación de las intervenciones	81
1.4.3.2. Intervenciones sobre la estructura de la propiedad	81
1.4.3.3. Intervenciones sobre la flora y la fauna	83
1.4.3.4. Intervenciones de movimiento de tierras	84

1.4.3.5.	Intervenciones sobre la red viaria y de transporte	85
1.4.3.6.	Intervenciones de instalaciones	86
1.4.3.7.	Intervenciones de edificación	86
1.4.3.8.	Clasificación de las intervenciones según su intensidad	87

Capítulo 1: Disposiciones preliminares

SECCIÓN 1ª: NATURALEZA, AMBITO Y ALCANCE DEL PIOT

1.1.1.1. Naturaleza y régimen jurídico

- 1-AD El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) es el **instrumento básico de la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla de Tenerife**; constituye el marco de referencia de la ordenación y de la actuación de la administración en dichas materias en el ámbito insular.
- 2-AD El **régimen jurídico** del PIOT viene establecido por el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC); su formulación y tramitación se inició y desarrolló de acuerdo a las leyes 1/1987 de Regulación de los Planes Insulares de Ordenación, hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas Económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de Normas Tributarias; a partir de esa fecha, la tramitación se ha desarrollado por el citado TRLOTENC. De otra parte, en la formulación del presente Plan Insular se ha atendido a lo dispuesto en las distintas Leyes y otras normas sectoriales vigentes a la fecha de su aprobación definitiva.

1.1.1.2. Vigencia y Revisión

- 1-AD La **entrada en vigor** del PIOT se producirá al día siguiente de haberse publicado el Decreto de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias.
- 2-AD Las determinaciones de ordenación del PIOT mantendrán **vigencia indefinida** en tanto no se revisen o modifiquen.

- 3-AD El PIOT **se revisará en un plazo de 10 años** desde la fecha de su aprobación definitiva, o bien antes si, en función de la evolución de los procesos socioeconómicos, jurídicos o de otra índole, el Cabildo Insular o, en su caso, el Gobierno de Canarias, estiman necesario variar sustancialmente los criterios básicos en que se fundamenta.

1.1.1.3. **Ámbito territorial**

- 1-AD El ámbito territorial del PIOT es la totalidad del territorio de la isla de Tenerife y sus aguas circundantes hasta la cota batimétrica de 300 metros.

1.1.1.4. **Ámbito competencial y finalidad del PIOT**

- 1-AD El ámbito o materia competencial del PIOT es la **ordenación territorial, urbanística y de los recursos**, entendida como el conjunto de actividades que tienen por finalidad que los actos de uso del territorio o de los recursos se orienten hacia la consecución de los objetivos que la sociedad en su conjunto haya determinado para ellos.
- 2-AD La finalidad básica del Plan es configurar un marco territorial apropiado para el **desarrollo socioeconómico** de la población insular, sin mermar la potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

1.1.1.5. **El PIOT en el marco del sistema de planeamiento**

- 1-E La eficacia de la ordenación insular está basada en la **coordinación de los entes administrativos** con competencias sobre el territorio de acuerdo a una estrategia común, definida en base al dictado de directrices y recomendaciones para guiar la actuación de dichos entes; sólo secundariamente, se recurre a la imposición de normas de obligado cumplimiento y aplicación directa.
- 2-E Por tanto, las disposiciones del PIOT **no son aplicables directamente sobre el territorio**, sino que han de ser desarrolladas a través de figuras de ordenación o de gestión, o mediante la ejecución de acciones o conjuntos de acciones que materializan los criterios, directrices y políticas de actuación contenidas en el Plan Insular. Así pues, y salvo excepciones expresamente señaladas, como es el

caso de las actividades extractivas, las disposiciones del PIOT tienen el carácter de directrices y no se aplican directamente en las decisiones administrativas de autorización de actos e intervenciones concretas sobre el territorio.

- 3-E Los principios anteriores acotan el **alcance genérico** de las disposiciones del PIOT; en todo caso, para cada apartado, se establece su adscripción a cada tipo de determinaciones definido en el artículo 15 del TRLOTENC mediante una letra mayúscula colocada tras el número identificativo del apartado: normas de aplicación directa (AD), normas directivas (D) y recomendaciones (R); aquellos apartados que tienen un carácter explicativo o expositivo se distinguen con la letra (E).

1.1.1.6. Desarrollo, ejecución y gestión del PIOT

- 1-D Las administraciones públicas ejercerán sus **competencias de ordenación** respetando aquellas disposiciones del PIOT que les afecten y pormenorizando aquellas directrices de la ordenación insular que deban desarrollarse en su ámbito competencial.
- 2-D Las administraciones públicas ejercerán sus **competencias de actuación** sobre el territorio respetando aquellas disposiciones del PIOT que les afecten y desarrollando aquellas líneas o programas de actuación o acciones concretas, previstas en la ordenación insular, que deban desarrollarse en su ámbito competencial.
- 3-D En todo caso, la dirección de la gestión del PIOT será asumida por un **órgano gestor** insular, que el Cabildo Insular de Tenerife constituirá para acometer todas aquellas funciones que en cada momento convinieran para propiciar la mayor eficacia del plan y del sistema de gobierno y gestión del territorio en su conjunto.

SECCIÓN 2ª: CONTENIDO DEL PIOT

1.1.2.1. Esquema de contenido

- 1-E De acuerdo con su finalidad básica y su posición en el marco del sistema de planeamiento, el PIOT comprende un conjunto de **disposiciones de variada naturaleza** que conforman la ordenación de la isla en su nivel y escala competencial. Estas disposiciones se estructuran en cuatro volúmenes:
- Memoria.
 - Disposiciones generales (el presente Título I).
 - Disposiciones territoriales (el Título II).
 - Disposiciones sectoriales (el Título III).
- 2-E Las disposiciones antedichas se complementan con **documentación cartográfica**, que consta de los planos siguientes:
- Síntesis de la información.
 - Distribución básica de los usos.
 - Modelo de estructura urbana.
 - Modelo de ordenación territorial.
 - Ámbitos de intervención singular.
 - Ámbitos de regeneración paisajística.
 - Modelo de ordenación de puertos.
 - Mapa eólico.
 - Esquemas de ordenación de los siguientes temas:
 - Esquema funcional
 - Estructura comarcal
 - Ordenación de los usos urbanos
 - Modelo viario y de transportes
 - Infraestructuras de energía
 - Núcleos urbanos

- 3-E Sin carácter dispositivo, el PIOT incorpora los siguientes documentos, realizados como **estudios de base** para la redacción del plan:
1. La forma del territorio insular
 2. La ordenación territorial del turismo
 3. La agricultura
 4. La ordenación territorial de la industria
 5. Población y residencia
 6. El soporte estructural del crecimiento (dedicado al análisis del conjunto de las redes de infraestructuras y equipamientos).
- 4-E Dicha documentación escrita está acompañada de los correspondientes **planos de información territorial y urbanística**, con escalas de análisis diferenciadas en función de su respectiva temática:
- escala 1:100.000: delimitación de unidades territoriales litología, red viaria insular, otras redes de infraestructura y otros aspectos similares.
 - escala 1:50.000: representación de la forma del territorio, intervenciones y reservas en el litoral.
 - escala 1:25.000: esquemas de ordenación territorial comarcal, delimitación de Áreas Homogéneas, representación de la red viaria en las Unidades Territoriales y de los modelos de construcción en suelo rústico, estudio de la forma del territorio y áreas de interés agrícola.
- 5-E A lo largo de la redacción, se han incorporado al contenido del plan, con el mismo carácter de **estudios de base**, documentos que incidían en materias insuficientemente estudiadas o que venían a completar la documentación elaborada:
- Inventario de planeamiento general (actualizado a junio de 1997).
 - Inventario de planeamiento parcial (actualizado a junio de 1999).
 - Documentos de base para la elaboración de la propuesta de regulación de las actividades extractivas.
 - Dictámenes emitidos sobre el contenido y alcance del Plan Insular en distintas materias sectoriales, que sirvieron para ir incorporando el resultado de las conclusiones de los distintos estudios y trabajos.
 - Documentos de base para el Plan Insular de Carreteras.

- Estudio de la demanda del transporte y plan para la realización de la planificación intermodal del transporte terrestre en la isla de Tenerife.
- Estudio técnico-económico para la implantación de un transporte alternativo entre Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna.
- Diagnóstico ambiental del ámbito marino litoral de Rasca
- Diagnóstico ambiental del ámbito terrestre de Rasca (éste y el anterior contenidos en el documento denominado Memoria Ambiental del Plan Especial de Rasca)
- Estudio de base para establecer la ordenación insular de los puertos.
- Estudio de base sobre las zonas de servicio y las servidumbres establecidas en razón de la navegación aérea de los aeropuertos insulares.

6-E Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Espacios Naturales de Canarias se incorporan al Plan Insular el contenido y determinaciones propias de su nueva condición de **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales**, por lo que se elaboran estudios encaminados a dicha finalidad. El resultado de tales estudios se refleja en cinco volúmenes de información, cuyo contenido temático es el siguiente:

- Volumen I: Documento de Análisis (Medio físico, Flora y vegetación, Fauna, Ecosistemas y bibliografía).
- Volumen II: Documento de Diagnóstico (Medio físico, Diagnóstico del estado de conservación de los recursos naturales; Medio biótico, Diagnóstico del estado de conservación de los recursos naturales; Diagnóstico de sectores y actividades con implicaciones ambientales; Fichas-problema; bibliografía).
- Volumen III: Documento de Diagnóstico (Unidades Ambientales, Cartografía de Unidades Ambientales)
- Volumen IV: Documento de Directrices y Normativa (Disposiciones Generales, Áreas Homogéneas, Directrices de Ordenación Territorial, Fichas de los espacios naturales protegidos, Catálogo Insular de Especies en Peligro; Propuesta de Catálogo de especies de fauna marina amenazada).
- Volumen IV: Documento Plan de Actuaciones (Justificación del Plan de Actuaciones; Competencias del Cabildo Insular; Estructura del Plan de Actuaciones; Programa del Medio Urbano y Sector Industrial; Programa de Gestión de Residuos; Programa de Actuaciones sobre

Flora y Vegetación; Programa sobre la Fauna; Programa de los recursos y actividades marinas; Programa en materia agropecuaria; Programa de actuaciones de planeamiento en espacios insulares protegidos).

- Volumen V: Cartografía Áreas Homogéneas.

7-E Dicha información se completa con una **cartografía temática** que viene a integrar los aspectos más relevantes de los estudios relacionados anteriormente de cara a la configuración del modelo de ordenación insular y comprende las siguientes materias:

- pendientes del terreno
- Espacios Naturales Protegidos
- unidades ambientales
- áreas agrícolas
- categorías de Suelo Rústico
- clasificación de suelo
- expansión de la edificación (1987-96)
- red de carreteras
- ocupación edificatoria y suelo disponible
- Mapa de potencial eólico

8-E Se anexa también un apéndice estadístico denominado **Documento de actualización de información del PIOT**, cuya finalidad es actualizar los datos en que se ha basado el diagnóstico del plan y la toma de decisiones.

9-E Finalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en la *Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* se incorpora a la documentación del Plan Insular el **informe de sostenibilidad ambiental** y la **memoria ambiental**.

1.1.2.2. Contenido de la Memoria

- 1-E La memoria del plan comienza realizando una reflexión introductoria sobre la naturaleza del plan insular de ordenación, los fines que persigue y la forma en que estructura sus disposiciones
- 2-E Continúa en un segundo capítulo en que se establecen las conclusiones de la información.
- 3-E En el tercer capítulo se describe el diagnóstico y los criterios y objetivos de ordenación elaborados a partir de dichas conclusiones.
- 4-E En el capítulo cuarto se explica el contenido del plan y las características de la ordenación en cada una de las materias tratadas, justificando las razones por las que, en cada caso, se ha optado por criterios determinados.

1.1.2.3. Contenido de las disposiciones generales

- 1-E Las Disposiciones Generales tienen por objeto incidir en el marco en que se garantiza la eficacia del PIOT y del sistema de planeamiento en su conjunto. Su contenido se ha dividido en los siguientes capítulos:
 - Disposiciones preliminares
 - Criterios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento
 - Programación de las actividades sobre el territorio y los recursos
 - Definiciones normativas básicas
- 2-E **Disposiciones preliminares:** contiene los aspectos generales sobre la naturaleza del PIOT.
- 3-E **Criterios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento:** contiene directrices de coordinación sobre el modo en que los distintos planes deben transformar las directrices del PIOT en determinaciones directamente aplicables. Para ello, y en base a una clasificación de los planes, se elaboran directrices sobre el alcance y contenido de cada uno de ellos.

- 4-E. **Programación de las actuaciones sobre el territorio y los recursos:** contiene directrices de coordinación sobre la forma en que deben ejecutarse los distintos actos de uso del territorio y de los recursos, a partir de una clasificación de los mismos en función de sus efectos y vinculación a las distintas figuras del sistema de planeamiento.
- 5-E **Definiciones normativas básicas:** se clasifican los usos e intervenciones que han de ser regulados por los planes (ámbitos territoriales, usos e intervenciones) definiéndolos y estableciendo conceptos básicos con el fin de proporcionar un marco de referencia común.

1.1.2.4. Contenido de las disposiciones territoriales

- 1-E Las disposiciones territoriales contienen la descripción del **Modelo de Ordenación Territorial**, el esquema de ordenación de la isla que el PIOT establece y hacia cuya consolidación deben tender los distintos procesos de transformación del territorio. Este Título se estructura en los siguientes capítulos:
- Aspectos generales del Modelo de Ordenación Territorial
 - Modelos de Ordenación Comarcal
 - Areas de Regulación Homogénea
 - Operaciones Singulares Estructurantes
- 2-E **Aspectos generales del Modelo de Ordenación Territorial:** se define el concepto, contenido y alcance del modelo, se establece los elementos que lo constituyen y se describe sintéticamente y a escala de conjunto.
- 3-E **Modelos de Ordenación Comarcal:** a partir de la delimitación de las comarcas, se describe, para cada una de ellas, el modelo de ordenación propuesto.
- 4-E **Areas de Regulación Homogénea:** define el régimen básico de distribución de los usos sobre el conjunto insular, que por su especial incidencia en el desarrollo del planeamiento, requiere de un tratamiento regulador propio.
- 5-E **Operaciones Singulares Estructurantes:** tiene por objeto definir las actuaciones que el PIOT propone explícitamente por su especial importancia en la configuración del Modelo de Ordenación Territorial.

1.1.2.5. Contenido de las disposiciones sectoriales

- 1-E Las Disposiciones Sectoriales (el Título III) tienen por objeto **condicionar el ejercicio de los usos e intervenciones**, a fin de lograr una mejor integración territorial de cada uno de ellos. Cada capítulo en que se divide el Título III corresponde a una materia sectorial concreta. Las Disposiciones Sectoriales contienen por lo general cuatro tipos de determinaciones respecto a cada materia:
- Generalidades
 - Criterios de ordenación
 - Condiciones de desarrollo y ejecución
 - Directrices de coordinación de las políticas sectoriales
- 2-E **Generalidades:** se define el alcance de cada grupo de disposiciones sectoriales y se explicitan los objetivos que el PIOT asume sobre esa materia.
- 3-E **Condiciones de implantación y ejecución:** se señalan los criterios y/o condiciones a seguir en la implantación en el territorio de intervenciones, usos e instalaciones.
- 4-E **Criterios para el desarrollo de la ordenación:** se regulan diferentes aspectos (distintos para cada uso) relativos a la forma en que deben materializarse los usos sobre el territorio, con la finalidad de que sean aplicados a través de los instrumentos competentes para la ordenación y ejecución de los respectivos usos.
- 5-E **Directrices de coordinación de la política de actuación pública:** se señalan los criterios que deben presidir las actuaciones públicas en cada materia que habrán de traducirse en líneas y programas de actuación sectoriales.

SECCIÓN 3ª: ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES DE DIRECTA APLICACIÓN DEL PLAN

1.1.3.1. Adaptación de los instrumentos de ordenación y ejecución vigentes

- 1-AD La entrada en vigor del PIOT implica la **exigencia de adaptación** al mismo de todas las figuras de planeamiento, así como a las líneas y programas de actuación que afecten al territorio, a los recursos naturales y a los recursos patrimoniales de la isla, independientemente de su naturaleza, para adecuarlos al Modelo de Ordenación del Territorio y de uso de los Recursos Naturales diseñado por el PIOT.

1.1.3.2. Disposiciones sectoriales de aplicación directa

- 1-AD A partir de la entrada en vigor del PIOT, todo acto de uso del suelo o intervención que se pretenda realizar, deberá cumplir, además de las determinaciones del planeamiento que fuera de aplicación, las **disposiciones sectoriales** del Plan Insular (Título III de estas normas y directrices) de directa aplicación que le afecten. Tales disposiciones, en tanto se refieren a la forma de ejercicio de los usos o intervenciones, complementarán a las correspondientes de los planes vigentes o las sustituirán cuando las de éstos sean contrarias.
- 2-AD Por tanto, y exclusivamente con la finalidad de valorar con precisión su adecuación a la normativa del PIOT, todo **acto de uso del territorio o de los recursos objeto de autorización** deberá identificarse con una categoría precisa de la clasificación de usos e intervenciones del PIOT.

1.1.3.3. Disposiciones territoriales de aplicación directa

- 1-AD En tanto no se haya producido la adaptación del planeamiento vigente no se autorizará la **ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones** en terrenos que, en el plano de Distribución Básica de los Usos del PIOT, se encuentren incluidos en una categoría de Área de Regulación Homogénea en la que tal uso o intervención resulte incompatible, salvo las expresamente permitidas por el planeamiento vigente en suelo clasificado como urbano o urbanizable con Plan Parcial vigente, siempre que no afecte a un Espacio Natural Protegido o a un Área de Sensibilidad Ecológica.

1.1.3.4. Disposiciones de directa aplicación sobre el planeamiento según su situación jurídico-urbanística

- 1-AD Los terrenos incluidos en los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el presente documento que, a la entrada en vigor del PIOT, estén clasificados como **suelo urbanizable no programado o apto para urbanizar sin contar con plan parcial aprobado**, se reclasifican como Suelo Rústico de Protección Territorial, en tanto no se adapte el planeamiento general y se le otorgue la clasificación más adecuada a sus características. En consecuencia, no podrán formularse planes de desarrollo urbanístico para la urbanización de dichas zonas.
- 2-AD En los terrenos incluidos en los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el presente documento que, a la entrada en vigor del PIOT, estén clasificados como **suelo urbanizable programado sin plan parcial aprobado**, se aplicarán criterios distintos según el sector en que se incluyan esté o no dentro del plazo programado por el Plan General; a tal efecto un sector estará “en plazo” si a la aprobación definitiva del PIOT no hubiera finalizado el cuatrienio de programación al cual se asignara su ejecución. Identificada su situación, se aplicarán las siguientes normas:
- En el caso de los sectores “en plazo” se mantendrá la vigencia de la clasificación de suelo en tanto no finalice el cuatrienio al cual están asignados y, por tanto, durante tal plazo podrán formularse y aprobarse planes parciales de acuerdo a lo dispuesto por el planeamiento general, si bien cumpliendo las normas del PIOT sobre ordenación de nuevas áreas urbanas que les fueran de aplicación.
 - En el caso de los sectores “fuera de plazo” se reclasifican como Suelo Rústico de Protección Territorial, en tanto no se adapte el planeamiento general y se le otorgue la clasificación más adecuada a sus características.
- 3-AD **Estas medidas no afectan** a los suelos urbanizables sectorizados clasificados por el planeamiento, ni a aquellos suelos urbanizables o aptos para urbanizar que cuenten con Plan Parcial vigente.
- 4-AD En todo caso debe considerarse que los contenidos de este artículo no afectan a la tramitación de modificaciones del planeamiento urbanístico de desarrollo vigente para mejorar su adaptación a la normativa del presente plan o de la legislación vigente. Dichas modificaciones no podrán suponer en ningún caso aumento de derechos urbanísticos ni aprovechamientos, ni prolongación de los plazos inicialmente establecidos para su ejecución.

Capítulo 2: Criterios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

1.2.1.1. Contenido de este capítulo

- 1-E El presente capítulo tiene por objeto establecer, con carácter indicativo, **criterios de elaboración** de las figuras que conforman el sistema de planeamiento en el que se enmarca el PIOT y a través del cual se desarrollan sus determinaciones de ordenación.
- 2-E Dichos criterios tienen como finalidad garantizar la **complementariedad de las figuras** que conforman el sistema de planeamiento, orientando sobre el contenido y alcance de cada una de estas figuras, así como sobre las relaciones de todo tipo que deben existir entre ellas.
- 3-E El PIOT establece criterios específicos a las distintas figuras de ordenación definidas por el TRLOTENC en las secciones posteriores de este capítulo, cada una de las cuales aborda una categoría de figuras de planeamiento

1.2.1.2. Evaluación de alternativas y contenido ambiental del planeamiento

- 1-R En la formulación de cualquier plan se definirán, para cada una de sus determinaciones de ordenación, las distintas **opciones significativas de ordenación** posibles. Respecto a cada grupo de alternativas así definido, se evaluarán los efectos que implican, tanto sobre sus objetivos específicos como, especialmente, sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales. En base a tales evaluaciones, cada plan seleccionará las alternativas más idóneas de ordenación.
- 2-R La evaluación de alternativas y contenido ambiental de una figura de planeamiento formará parte de la documentación que se someta a **información pública**, de modo que puedan aportarse por los interesados cuantas alegaciones se juzguen convenientes sobre todos sus aspectos y respecto de todas las alternativas consideradas.

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

1.2.2.1. Tipos de Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales

- 1-E De las disposiciones del TRLOTENC se deduce la existencia de dos tipos de instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales:
- Los que afectan la totalidad de los recursos de un área territorial determinada (Planes de Ordenación de los Recursos Naturales).
 - Los que tienen por finalidad la regulación de la utilización de un recurso concreto (Planes Territoriales Especiales de Ordenación definidos en el apartado 3.b del artículo 23 del TRLOTENC).
- 2-R El PIOT tiene el carácter de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en el ámbito insular. En el ámbito terrestre la ordenación de estos recursos está contenida en el presente documento. En el ámbito marino la ordenación se desarrollará a través del correspondiente **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino**.
- 3-R Respecto a los recursos concretos se podrá incidir en el conocimiento del estado y de las posibilidades de intervención de cada uno a través de la formulación de **Planes Territoriales Especiales de Ordenación** que tengan por ámbito competencial la ordenación de uno o varios recursos naturales.

1.2.2.2. Contenido de los Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales

- 1-E Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrían de tener los instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales.
- 2-R La **Memoria** ha de cubrir el contenido que se expresa a continuación, con el nivel de detalle que corresponda según el tipo de Plan de que se trate:
- Descripción del estado actual de cada recurso, distinguiendo, cuando así proceda, según los distintos elementos que lo constituyen o según ámbitos territoriales donde se localice.

- Determinación y cuantificación de los factores que intervienen en el estado de conservación de cada recurso, distinguiendo según los criterios del apartado anterior. Se analizarán los efectos de cada grupo significativo de actividades humanas (agrícola, industrial, turística, residencial, recreativa, etc.).
 - Previsión de la evolución futura de los recursos, distinguiendo, si procede, por sus elementos constitutivos y por ámbitos territoriales, así como en relación con distintas hipótesis de evolución de cada una de las actividades humanas.
 - Síntesis en la que se refleje, de acuerdo a los análisis y estudios anteriores, las problemáticas específicas de cada recurso y los requerimientos de ordenación para garantizar su conservación.
- 3-R Las **Normas** de un instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales conformarán las disposiciones de ordenación consecuentes y justificadas en base a los resultados de la Memoria y se encuadrarán en los siguientes grupos:
- Disposiciones sectoriales: serán aquellas que, para lograr los objetivos de ordenación de los recursos naturales propios de la competencia del Plan, se imponen sobre actividades humanas determinadas.
 - Disposiciones territoriales: serán aquellas que condicionan los usos a que pueden destinarse ámbitos territoriales concretos, así como las intervenciones que en los mismos pueden admitirse.
- 4-R Los Planes Ambientales preverán las **actuaciones** que sean necesarias para alcanzar sus objetivos incluyendo las disposiciones suficientes para valorar y justificar la idoneidad y viabilidad de sus propuestas de actuación.

1.2.2.3. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino

- 1-R La finalidad del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Medio Marino es ordenar el ámbito marino de la isla de Tenerife.

- 2-R El ámbito de este Plan comprenderá la **extensión marina** entre la ribera del mar y la cota batimétrica 300 o, en su caso, la que se estime justificadamente conveniente, sin perjuicio del análisis territorial de las actividades con incidencia ambiental sobre la conservación de los recursos marinos. En todo caso, incluirá la ordenación de las zonas especiales de conservación declaradas por la Comunidad Autónoma, en virtud de lo establecido en la legislación básica contemplada en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre de 1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

SECCIÓN 3ª: PLANES TERRITORIALES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.2.3.1. Definición y alcance

- 1-E Los Planes Territoriales Especiales de Ordenación de actividades económicas (en adelante PTEOAE), son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto principal desarrollar la **ordenación de sectores de actividad** en tanto tengan incidencia relevante sobre el uso del territorio o de los recursos.
- 2-E Tendrán, por regla general, el carácter de **planes estratégicos** y también, por lo general, adoptarán la forma e incorporarán el contenido y determinaciones propios de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 23 de TRLOTENC.

1.2.3.2. Contenido genérico de los PTEOAE

- 1-R Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrán de tener los PTEOAE. Por regla general y sin perjuicio de las peculiaridades derivadas de su objeto específico, todo PTEOAE comprenderá los siguientes contenidos principales:
- Información, análisis y planteamiento de la ordenación.
 - Definición de políticas de actuación y de previsiones de gestión y ejecución.
 - Regulación normativa de las actividades.
 - Previsiones de desarrollo de la ordenación.
- 2-R La **información, análisis y diagnóstico** de un PTEOAE tendrá, al menos, el siguiente contenido:
- Información actualizada sobre el estado en la isla (con referencia cuando proceda al marco regional, estatal y comunitario) de la actividad objeto de ordenación, incluyendo los datos significativos a tales efectos, referidos a aspectos socioeconómicos (situación de mercado, producción, distribución y consumo, indicadores de costes y precios, cuantificación y caracterización de las personas que se dedican a tal actividad, etc.) y territoriales (superficies ocupadas por tales usos, instalaciones existentes y sus parámetros definitorios, etc.). La

información se basará en fuentes verificables (censos, datos estadísticos, etc.) y, en la medida en que sea posible, se graficará sobre cartografía territorial, señalando las características diferenciales de las actividades en las distintas zonas de la isla.

- Diagnóstico sectorial, que consistirá en una evaluación del estado actual de las actividades estudiadas por referencia a las políticas y objetivos que sobre las mismas se hayan establecido, resaltando las fortalezas y debilidades del sector. En la medida en que resulte significativo, el diagnóstico se desagregará para cada uno de los distintos aspectos analizados, por cada una de las actividades diferenciadas que se estudien y por los distintos ámbitos territoriales según sus características específicas desde la óptica del ejercicio de tales usos.
- Criterios y objetivos, que se definirán con el mismo nivel de desagregación del diagnóstico y habrán de ser la base de las distintas determinaciones de ordenación, gestión y ejecución del PTEOAE. Se justificará, tanto para los criterios como para los objetivos, que son coherentes con lo dispuesto en las directrices sectoriales del PIOT o en las disposiciones legales o reglamentarias e instrucciones técnicas sectoriales que resulten de aplicación.

3-R La **definición de políticas de actuación y de previsiones de gestión y ejecución** tendrán, al menos, el siguiente contenido:

- Definición de las políticas de actuación públicas más adecuadas para conseguir los objetivos fijados; definición de las líneas de actuación o programas de actuación a acometer por las distintas Administraciones competentes, que habrán de concretar las políticas de actuación mencionadas. Tales líneas y programas de actuación cumplirán lo dispuesto en la sección 2ª del capítulo 3 de este Título.
- Previsión de los medios y mecanismos para la financiación de las actuaciones previstas para la gestión y ejecución del Plan.
- Propuesta de organización administrativa y de mecanismos de actuación e intervención sobre las actividades para la eficaz gestión del Plan.

- 4-R La **regulación normativa de las actividades** de un PTEOAE tendrá, en su caso, el siguiente contenido:
- Desarrollo de las definiciones y clasificaciones de las actividades incluidas en su ámbito sectorial, a partir de las disposiciones establecidas en el capítulo 4 de este Título y de acuerdo a sus objetivos específicos de ordenación.
 - Regulación normativa de las condiciones de ejecución de cada una de las actividades que son su objeto así como de las intervenciones vinculadas a las mismas; dichas condiciones, si así resultara justificado en el diagnóstico, se diferenciarán por ámbitos territoriales de la isla según sus problemáticas y objetivos diferenciales desde la óptica de la ordenación sectorial.
- 5-R Las **previsiones de desarrollo de la ordenación** contendrán, al menos, lo siguiente:
- Señalamiento de las materias relacionadas con el ejercicio de las actividades propias de su ámbito competencial que requieren de una regulación más pormenorizada, indicándose el alcance y contenido que habrá de cubrir la figura o figuras de ordenación a las cuales se les encomiende tal función.
 - Definición de las relaciones que, en su aplicación práctica, deben existir entre las determinaciones propias del PTEOAE y las del resto de figuras de ordenación vigentes que pudieran afectar a la materia sectorial ordenada.

1.2.3.3. Formulación de los PTEOAE

- 1-D El PIOT prevé su desarrollo a través de la formulación de los siguientes PTEOAE, indicándose para cada uno el artículo de las Disposiciones Sectoriales (Título III) donde se establecen sus condiciones específicas.

- P.T. E. de Ordenación de la Actividad Agrícola de Tenerife Art. 3.4.2.8
 - P. T. E. de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife Art. 3.4.3.8
 - P.T. E. de Ordenación de la Caza de Tenerife Art. 3.4.5.3
 - P. T. E. de Ordenación de Residuos Art. 3.3.3.6
 - P. T. E. de Ordenación Turística Art. 3.7.7.3
 - P.T.E. de Ordenación de la Actividad Industrial Art. 3.6.1.1
 - P.T.E. de Ordenación de Grandes Equipamientos Comerciales y de Ocio Art. 3.6.1.2
- 2-R Además de los anteriores, podrán formularse **otros PTEOAE** siempre que se justifique razonada y expresamente su conveniencia en relación a los objetivos y determinaciones del PIOT o normativas sectoriales sobrevenidas.
- 3-R El **ámbito territorial** de un PTEOAE abarcará, en principio, la totalidad de la isla de Tenerife. Sin embargo, cuando las actividades a ordenar se desarrollen en ámbitos acotados del territorio insular o, por motivos justificados, así convenga, podrán formularse PTEOAE con ámbito inferior a la isla, siempre que abarque una o más comarcas completas.
- 4-R Con la aprobación de un PTEOAE se establece una **definición de la política sectorial** correspondiente desde un enfoque global y unitario. Por tanto, los PTEOAE previstos en el PIOT deben formularse con la mayor prontitud para garantizar la coherencia de las distintas actuaciones sectoriales y, por la misma razón, en tanto no se formulen, aquellas deben limitarse a las imprescindibles.
- 5-R Sin perjuicio del criterio general establecido en el párrafo anterior, cuando las circunstancias así lo aconsejaran, podrá optarse por la **aprobación de contenidos parciales**, con carácter autónomo y bajo la forma jurídica más adecuada, de los previstos para un determinado PTEOAE, especialmente los que tienen por objeto la regulación de actos o intervenciones con independencia de su ubicación territorial concreta, así como los que desarrollan programas de actuación para el cumplimiento de las directrices de política sectorial correspondientes.

SECCIÓN 4ª: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN QUE AFECTEN ÁREAS NATURALES DE INTERÉS INSULAR

1.2.4.1. Definición y alcance

- 1-AD A los efectos previstos en esta sección, tienen la consideración de **áreas naturales de interés insular** aquellos espacios territoriales relevantes en el contexto de la isla de Tenerife que, en función de los valores naturales que contienen, merecen ser conservadas. Tendrán al menos esta consideración las Áreas de Regulación Homogénea de protección ambiental.
- 2-AD Se considerarán además como áreas naturales de interés insular los **espacios naturales protegidos** que hayan sido declarados como tales, o los que puedan declararse como consecuencia de disposiciones legales posteriores.
- 3-AD Todo instrumento de ordenación que ordene espacios con las características señaladas en los apartados anteriores atenderán a las disposiciones que se establecen a continuación.

1.2.4.2. Contenido de la planificación

- 1-R Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los instrumentos de ordenación, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrán de tener los instrumentos que establezcan la ordenación de áreas naturales de interés insular.
- 2-R Dichos instrumentos de ordenación cubrirán, al menos, en la fase de **información, diagnóstico y establecimiento de criterios y objetivos**, el siguiente contenido analítico:
- Información: donde se recogerán de forma ordenada y territorializada todos los datos significativos que permitan conocer y valorar el estado de los recursos y ecosistemas naturales, las infraestructuras, instalaciones y edificios existentes, las actividades que se desarrollan, el régimen jurídico y de propiedad, y cuantos otros aspectos tengan incidencia en la conservación de los valores naturales que hacen del espacio objeto de protección.

- Diagnóstico: a partir de la información, se establecerá una división del espacio a ordenar en unidades territoriales homogéneas desde el punto de vista de sus requerimientos de protección y previsiones de evolución de los recursos. Sobre la base de estas unidades se habrán de justificar todas las determinaciones del Plan sobre cada uso y parte del territorio ordenado.
- Criterios y Objetivos: en base a los trabajos anteriores, el Plan establecerá los objetivos detallados para la ordenación del espacio, tanto los que tengan por finalidad directa la protección de los recursos naturales como los que incidan sobre otros aspectos de la ordenación que deben vincularse a los primeros. Asimismo, según los condicionantes específicos del espacio se definirán los criterios de ordenación y estrategias concretas de actuación para la consecución de los objetivos fijados.

3-R Además de su carácter de instrumentos de ordenación, estos instrumentos deberán ser también de **gestión y ejecución** respecto a sus fines específicos. Para cumplir tal alcance habrán de cubrir, en la medida en que sea posible y conveniente, el siguiente contenido:

- Identificación de la organización administrativa y de los mecanismos de gestión a través de los cuales se articularán los procesos y actuaciones dirigidos a conseguir los objetivos planteados para el espacio objeto de ordenación.
- Definición de las líneas o programas de actuación que deban acometer las Administraciones competentes.
- Previsión de los medios y mecanismos para la financiación de las actuaciones previstas para la gestión y ejecución del Plan.

SECCIÓN 5ª: PLANES TERRITORIALES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DE USOS DOTACIONALES

1.2.5.1. Definición y alcance

- 1-R Cada Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y de usos Dotacionales (en adelante PTEOID) tiene por finalidad la **planificación de una determinada red de infraestructuras o usos dotacionales**, completando las determinaciones que el PIOT, en su caso, establezca al respecto. En cualquier caso, adoptarán la forma e incorporarán el contenido y determinaciones propios de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación del TRLOTENC.
- 2-R Con la aprobación de un PTEOID se fijan los **criterios de actuación de las Administraciones** para garantizar que las distintas intervenciones que haya de realizar consoliden el modelo de ordenación insular.

1.2.5.2. Contenido genérico de los PTEOID

- 1-R Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrían de tener los Planes de Infraestructuras y de Dotacionales, sin perjuicio de que se adapte y, en su caso, se complemente según las especificidades de la categoría objeto de ordenación:
- Información y diagnóstico.
 - Criterios y objetivos.
 - Modelo de Implantación.
 - Normas e instrucciones técnicas.
 - Líneas y programas de actuación.

- 2-R En la fase de **información y diagnóstico**, cubrirán el siguiente contenido analítico:
- Con carácter previo, el Plan incluirá la relación y definición de todos los elementos que conforman la categoría de usos dotacionales o de infraestructuras objeto de su ordenación. En base a las características específicas de funcionamiento de la categoría de usos dotacionales o de infraestructuras de que se trate, el Plan definirá para cada una su ámbito de servicio y su consiguiente integración en un nivel determinado de ámbito territorial. La relación, definición, clasificación y jerarquización de los elementos dotacionales o de infraestructuras desarrollará las determinaciones contenidas en los artículos 1.4.2.3 y 1.4.2.4 y tendrá, como mínimo, el grado de detalle que en ellos se especifica.
 - El Plan contendrá un estudio informativo con carácter de inventario de las infraestructuras o usos dotacionales existentes de ámbito municipal o superior, indicando, para cada elemento, sus características materiales y técnicas, ubicación precisa, estado de conservación, función en la red, problemática y cuantos otros aspectos fueran relevantes.
 - La información se complementará con un estudio de la evolución de los datos de servicio de la categoría de usos dotacionales o de infraestructuras de que se trate durante un periodo suficientemente significativo; en la medida de lo posible, dicho estudio deberá desagregarse por ámbitos territoriales, coherentes con los propios de la red de servicio. Tomando como base la evolución estudiada, así como los indicadores de crecimiento de los distintos sectores de actividad, se elaborarán las pertinentes hipótesis de necesidades de servicio para distintos horizontes temporales.
- 3-R A partir del conocimiento de la situación existente y de las previsiones respecto a futuras necesidades de servicio, el Plan establecerá el **Modelo de implantación** de la red dotacional o de infraestructuras de que se trate concretando los objetivos básicos que el presente plan establece para ella en los capítulos 2 y 3 del Título III.
- 4-R En lo que se refiere al **contenido sectorial**, los PTEOID tendrán al menos las siguientes:
- El Plan contendrá una regulación normativa de los elementos de su competencia de ordenación, señalando especialmente las condiciones técnicas y de servicio que deben cumplir, así como aquellas otras referidas a sus condiciones de ejecución.

- De otra parte, el Plan establecerá el contenido de las distintas figuras de planeamiento a través de las cuales se desarrollen sus determinaciones, en orden a definir la ubicación territorial de los elementos que no defina expresamente. Asimismo, establecerá condiciones relativas a la formulación de los proyectos de las distintas infraestructuras o de los usos dotacionales de que se trate, tomando como referencia la clasificación establecida en el capítulo 4 de este Título; en el caso de los elementos de 1^{er} nivel, se especificarán detalladamente los límites en que deben plantearse las alternativas de cada proyecto.
- Contendrán, finalmente, la programación de las acciones necesarias para cumplir sus objetivos. Para cada uno de los elementos de nivel supramunicipal se señalarán explícitamente las intervenciones a realizar (sean de nueva ejecución o sobre elementos existentes), el modo de acometerlas, los agentes responsables, la valoración aproximada y su adscripción temporal, que podrá ser fija o variable mediante el establecimiento “a priori” de condiciones objetivamente verificables en cada momento.

1.2.5.3. Formulación de los PTEOID

1-D El PIOT establece la **formulación y/o adaptación** de los siguientes PTEOID; sobre cada uno de ellos señala las determinaciones específicas y condiciones complementarias a las de esta sección en las Disposiciones Sectoriales correspondientes (capítulos 2, 3, y 7 del Título III):

- | | |
|--|--------------|
| - P. T. E. de Ordenación de Carreteras | Art. 3.3.3.7 |
| - P. T. E. de Ordenación del Transporte | Art. 3.3.3.8 |
| - P. T. E. de Ordenación del Transporte Público Alternativo de Tipo Guiado | Art. 3.3.3.8 |
| - P. T. E. de Ordenación Hidrológico de Tenerife | Art. 3.3.3.2 |
| - P. T. E. de Ordenación de Infraestructuras Energéticas | Art. 3.3.3.4 |
| - P. T. E. de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación | Art. 3.3.3.5 |

- P. T. E. de Ordenación de Dotaciones de Tenerife Art. 3.2.4.2
- P. T. E. de Ordenación de Áreas Libres de Esparcimiento Art. 3.2.4.2
- P. T. E. de Ordenación para la Prevención de Riesgos Art. 3.2.4.2
- P. T. E. de Ordenación de los Campamentos de Turismo Art. 3.7.5.7
- P. T. E. de Ordenación de los Establecimientos Turísticos Recreativos Art. 3.7.5.8

2-D Además de los relacionados en el párrafo anterior, durante la vigencia del PIOT se podrán formular cuantos **otros PTEOID** se consideren necesarios para desarrollar la ordenación de las categorías dotacionales o de infraestructuras de que se trate y garantizar su adecuada configuración en redes de servicio, coordinando los distintos programas y actuaciones sectoriales.

3-D Igualmente los **PTEOID previstos** podrán formularse por categorías o conjuntos de categorías dotacionales o de infraestructuras siempre que garantice la implantación coherente de las redes definidas en el sistema de ordenación territorial.

3-R Pese a que es conveniente que cada PTEOID cubra en su integridad el contenido que se establece en el artículo 1.2.5.2, podrán formularse y aprobarse, con carácter autónomo y bajo la forma jurídica más adecuada, los siguientes **contenidos parciales**:

- los referentes a líneas o programas de actuación y normas e instrucciones técnicas de ejecución, siempre que ello no condicione significativamente la ulterior definición del modelo de implantación y la estructura de la red.
- Cuando por las características de la categoría concreta de infraestructuras o de dotacionales, o por las determinaciones del PIOT sobre ésta, se garantice suficientemente la estructura general de la red a escala insular, se podrán formular planes que no cubran la totalidad de la isla, siempre que el ámbito territorial de cada uno abarque completamente al menos una o varias comarcas, de acuerdo a la división establecida por el PIOT.

SECCIÓN 6ª: PLANES TERRITORIALES PARCIALES

1.2.6.1. Definición de los Planes Territoriales Parciales

- 1-E Los Planes Territoriales Parciales son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la **ordenación integrada de partes concretas del territorio**, diferenciadas por sus características naturales o funcionales, para la concreción del modelo territorial insular establecido por el PIOT; se corresponden con los Planes Territoriales Parciales que define el TRLOTENC.
- 2-AD Los Planes Territoriales Parciales podrán referirse a los siguientes **ámbitos territoriales**:
- Ámbitos comarcales definidos por el PIOT.
 - Ámbitos de ordenación supramunicipal definidos por el PIOT.
 - Espacios litorales.
 - Ámbitos afectados por Infraestructuras de interés insular, por Equipamientos Insulares, o que estén vinculados a usos o actividades estratégicas o turísticas.
 - Ámbitos Extractivos.
 - Operaciones Singulares Estructurantes.
- 3-R Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrán de tener los Planes Territoriales Parciales de Ámbito Comarcal y de Ordenación del Litoral.

1.2.6.2. Planes Territoriales Parciales Comarcales

- 1-D Los Planes Territoriales Parciales Comarcales tienen por finalidad el **desarrollo del Modelo Insular de Ordenación** para una comarca concreta (capítulo 2 del Título II), estableciendo directrices de coordinación territorial para el ámbito que aseguren la coherencia de la ordenación, haciendo especial énfasis en establecer un modelo equilibrado de distribución de infraestructuras y equipamientos de carácter comarcal y profundizando en la creación de una estructura de distribución de los usos

adecuada a las características territoriales y a las expectativas de desarrollo socioeconómico de la comarca.

- 2-R Además de las funciones específicas de ordenación reguladas en el párrafo anterior, los Planes Comarcales podrán tener también el **carácter de instrumentos de coordinación territorial** (respecto al ámbito comarcal) de las distintas líneas y programas de actuación sectoriales, desde una óptica del desarrollo integral de la comarca de que se trate. En tal sentido, los Planes Comarcales serán el marco en el cual se garantice la coherencia respecto al modelo de ordenación territorial de las distintas actuaciones públicas y privadas sobre la comarca.
- 3-D Se formularán **Planes Territoriales Parciales Comarcales** de cada una de las comarcas de la isla, salvo de las comarcas de Teno, Anaga y el Macizo Central, que serán ordenadas a través de los planes y normas ambientales correspondientes.
- 4-D En desarrollo de las Directrices de Ordenación General, el **PTPO de la Comarca Metropolitana** señalará los ámbitos de preferente coordinación intermunicipal con objeto establecer medidas destinadas a lograr una mayor coherencia morfológica y/o funcional de los mismos. El PTPO establecerá los objetivos y criterios de ordenación de cada ámbito para su desarrollo por el planeamiento.

1.2.6.3. Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral

- 1-D Los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral tienen por objeto la ordenación de los ámbitos adscritos a **áreas de regulación homogénea costeras o litorales**, desarrollando las disposiciones que el PIOT establece en la sección 4ª del capítulo 3 del Título II. En cualquier caso, adoptarán la forma e incorporarán el contenido y determinaciones propios de los Planes Territoriales Parciales.
- 2-R Con carácter indicativo, a los efectos de servir de guía para la redacción de los planes, y, en todo caso, con carácter complementario al que reglamentariamente se establezca, se expone a continuación el **contenido mínimo** que habrían de tener los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral:

- Información.
 - Diagnóstico, criterios y objetivos.
 - Modelo de ordenación.
 - Regulación de los actos de uso e intervenciones.
 - Programa de Actuación.
- 3-R En la **fase de información**, todo Plan Territorial Parcial de Ordenación del Litoral estudiará la problemática y dinámicas existentes no sólo en las áreas costeras, sino también en los ámbitos interiores adyacentes (al menos en una franja de 500 metros desde el borde interior de la ribera del mar) y en las aguas circundantes y fondos marinos (al menos hasta la cota batimétrica de los 30 metros). Tales estudios justificarán la definición precisa del ámbito de ordenación adecuado para el tramo de costa de que se trate.
- 4-R Como resultado de los estudios y reconocimiento territorial, el Plan Territorial Parcial de Ordenación Litoral contendrá un **análisis y diagnóstico** del tramo costero en su conjunto y por partes, dividiendo el ámbito litoral en unidades ambientales detalladas con suficiente homogeneidad. Tanto para el conjunto del ámbito de ordenación como para cada una de las unidades se indicarán, al menos, los siguientes extremos:
- Evaluación ecológica, cultural y paisajística y estimación de las capacidades de uso y aprovechamiento de los recursos existentes o potenciales.
 - Determinación detallada de los impactos existentes y de los requerimientos de conservación, rehabilitación o de adopción de medidas correctoras.
 - Usos existentes, distinguiendo pormenorizadamente las distintas actividades y sus intensidades, y las modalidades de su ejercicio y su evolución temporal.
- 5-R Los **criterios y objetivos de ordenación** del espacio litoral serán definidos a partir de un diagnóstico sobre las necesidades de uso y servicios y sus previsiones de evolución futura en tal ámbito, que se confronte con los requerimientos de protección para garantizar la preservación de los recursos naturales existentes.
- Para el análisis de las necesidades se evaluará de forma objetiva la demanda, tanto actual como potencial, de actividades y servicios en el tramo litoral, diferenciada para cada uno de los usos

propios de la costa (recreativos, principalmente, pero también aquellos otros que requieren de instalaciones ribereñas, tales como los pesqueros, de transporte marítimo, etc.).

- Para evaluar la demanda potencial se procurará la utilización de coeficientes de afluencia contrastados, segmentados según tipos de usuarios, por referencia a los modelos de ordenación territorial del PIOT y de los planes urbanísticos del entorno y del conjunto insular.

- 6-R El Plan Territorial Parcial de Ordenación Litoral definirá el **modelo de ordenación del espacio litoral** en coherencia con el modelo de ordenación comarcal establecido por el PIOT y, en su caso, desarrollado por otros planes. Dicho modelo de ordenación litoral se expresará mediante la ordenación física detallada de todo el ámbito territorial, en la que se recogerá la disposición de las infraestructuras e instalaciones que se prevean. Todos estos planes vincularán de manera directa la ordenación de la franja litoral terrestre con la marina, adecuando sus determinaciones a las condiciones globales del litoral.
- 7-R En la **zonificación y en la regulación de los usos** primarán criterios de protección de los recursos litorales, limitando la posibilidad de implantación de infraestructuras e instalaciones (tales como las portuarias, industriales, recreativas, etc.) en función de las capacidades de acogida. A este respecto se tendrá en cuenta el valor ecológico de los espacios litorales acuáticos y terrestres, las áreas de fondos singulares, los valores paisajísticos del entorno marítimo-terrestre y los lugares que contienen elementos de valor cultural o científico destacados.
- 8-R El Plan Territorial Parcial de Ordenación del Litoral contendrá normas reguladoras de las **condiciones de ejercicio de cada una de las actividades previsibles**, y, en relación con las intervenciones permitidas o expresamente previstas, incluirá las instrucciones pertinentes para que su ejecución sea compatible con los objetivos de ordenación establecidos.
- 9-R Los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral contendrán un **Programa de Actuación** en el cual, se establecerán todas las previsiones necesarias para la ejecución de las intervenciones que sean precisas para materializar la ordenación propuesta y para la rehabilitación y protección ambiental de su ámbito territorial, definidas como resultado del análisis y diagnóstico efectuado sobre el tramo costero en su conjunto y sobre cada una de sus unidades ambientales diferenciadas.

- 10-R Los Planes Territoriales Parciales de Ordenación Litoral, cuando sea preciso en base a sus objetivos de ordenación, establecerán, sobre **terrenos adyacentes a sus ámbitos territoriales**, determinaciones de carácter orientativo que pudieran suponer restricciones al régimen general de los usos e intervenciones.
- 11-D El PIOT establece la obligatoriedad de la **formulación de Planes Territoriales Parciales de Ordenación Litoral** sobre cada uno de los ámbitos costeros que se indican a continuación, cuya delimitación obedece a la división comarcal, modificada en aquellos tramos que se considera conveniente en razón a la estrategia de desarrollo insular:
- Costa del Valle de Güímar, desde el límite entre los municipios de El Rosario y Candelaria hasta la playa de Las Lajas en el término de Güímar.
 - Costa del Sureste, desde la playa de Las Lajas hasta el límite municipal entre Arico y Granadilla.
 - Costa de Abona, desde el límite municipal entre Arico y Granadilla hasta el límite sur de Los Cristianos.
 - Tramo 1 de la costa del Suroeste, desde el límite sur de Los Cristianos hasta el límite sur de La Caleta de Adeje.
 - Tramo 2 de la costa del Suroeste, desde el límite sur de La Caleta de Adeje hasta el límite con el Parque Rural de Teno.
 - Costa de Teno, comprendiendo todo el litoral del Parque Rural de Teno. Según se dispone en el artículo 2.2.11.6 este tramo litoral será ordenado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural que desarrollará en la franja litoral las determinaciones establecidas en este artículo para los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral.
 - Costa de Daute, desde el límite con el Parque Rural de Teno hasta el límite municipal entre San Juan de la Rambla y Los Realejos.
 - Costa del Valle de La Orotava, entre los límites municipales de San Juan de la Rambla con Los Realejos y de La Orotava con Santa Úrsula.
 - Costa de Acentejo y de la costa de La Laguna, desde el límite municipal entre La Orotava y Santa Úrsula hasta el límite del Parque Rural de Anaga.
 - Costa de Anaga, comprendiendo todo el litoral del Parque Rural de Anaga. Según se dispone en el artículo 2.2.10.6 este tramo litoral será ordenado por el Plan Rector de Uso y Gestión del

Espacio Natural que desarrollará en la franja litoral las determinaciones establecidas en este artículo para los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral.

- 12-R Dada la superposición sobre el ámbito de la “**costa sur del área metropolitana**” de diversas figuras de ordenación y para reducir al mínimo el número de figuras de planeamiento, no se propone Plan Territorial Parcial de Ordenación de Litoral para dicho ámbito, cuya ordenación de ámbito territorial será asumida, en su caso y con las condiciones expresadas en el artículo 2.4.2.3, por el Plan Territorial Parcial de la Operación Singular Estructurante del Frente Marítimo Santa Cruz– El Rosario.
- 13-R La **variación de los límites entre dos ámbitos territoriales adyacentes** respecto a los señalados en el párrafo anterior podrá admitirse siempre que sea para evitar la división de espacios unitarios existentes, tales como unidades fisiográficas o núcleos urbanos.
- 14-R Los Planes Territoriales Parciales de Ordenación del Litoral serán, por regla general, finalistas y tendrán **alcance operativo directo** sobre los actos de uso e intervención que pudieran acometerse en su ámbito, quedando legitimados los actos de ejecución por la sola aplicación de sus determinaciones de ordenación.

1.2.6.4. Formulación de los Planes Territoriales Parciales

- 1-R La formulación de un Plan Territorial Parcial corresponderá al **Cabildo Insular de Tenerife**, en colaboración con los Ayuntamientos cuyos términos municipales estén afectados por el ámbito territorial y con los organismos de la administración que, en su caso, sean competentes sobre los ámbitos de ordenación.

Capítulo 3: Programación de las actuaciones sobre el territorio y sobre los recursos

SECCIÓN 1ª: GENERALIDADES

1.3.1.1. Alcance y contenido de este capítulo

- 1-E El presente capítulo tiene por objeto establecer, con carácter indicativo, **criterios de elaboración** de las figuras que establezcan la programación y ejecución de actuaciones que incidan en la transformación y uso del territorio y de los recursos, bien en desarrollo del PIOT, bien de otros planes o políticas de actuación que afecten a territorios o materias sectoriales concretos.
- 2-E Pueden distinguirse distintos tipos de actuaciones; según su grado de complejidad y/o su objeto específico; su ejecución puede ser directa, en tanto en cuanto estén previstos expresamente en una figura de ordenación, o puede requerir de la redacción de un instrumento que dé coherencia a la realización de un cierto número de actos en ejecución de una determinada política de actuación. Se denomina a estos instrumentos, con la finalidad exclusiva de establecer condiciones a su redacción, **instrumentos de programación**, y se distinguen dos tipos:
- Líneas de actuación.
 - Programas de actuación.

1.3.1.2. Características y contenido general de las Líneas de Actuación

- 1-E Una línea de actuación comprende un conjunto de determinaciones mediante las que se definen las **estrategias de intervención territorial** de las Administraciones Públicas respecto a una materia sectorial determinada para períodos temporales de media duración (4-5 años).
- 2-R Cada una de las **materias sectoriales** con incidencia en la ordenación territorial y en el uso y aprovechamiento de los recursos insulares debe ser objeto de la definición de sus correspondientes líneas de actuación para un período determinado.

3-R El **contenido de una línea de actuación** concreta dependerá, en cada caso, de las peculiaridades de su materia sectorial. Sin perjuicio de ello, por regla general, cualquier línea de actuación comprenderá lo siguiente:

- Definición de los objetivos a conseguir mediante las intervenciones públicas a realizar durante el plazo correspondiente, cuantificándolos con los parámetros que resultaran adecuados para evaluar su grado de consecución.
- Estudio de alternativas que se resolverá con la elección explícita de las estrategias de intervención pública más eficaces para la consecución de los objetivos sectoriales y la progresiva consolidación del modelo de ordenación territorial.
- Establecimiento de prioridades en los tipos de actuaciones a llevar a cabo, que deberán distinguirse tanto temporal como espacialmente; se incluirán criterios que permitan vincular ulteriores decisiones de actuación a la evolución de los factores significativos de la realidad socioeconómica y territorial.
- Caracterización básica de los distintos tipos de actuaciones que han de llevarse a cabo, mediante criterios que orienten la forma en que deben admitirse o negarse intervenciones ulteriores.
- Los criterios y condiciones para asegurar la coordinación de los distintos programas de actuación pública que pudieran llevarse a cabo en la materia sectorial objeto de la línea de actuación o en otras que la afectaran.

1.3.1.3. Características generales y tipos de los Programas de Actuación

1-E Un Programa de Actuación es un documento en el cual se compromete la **ejecución de una serie de intervenciones** en unos plazos temporales determinados. A diferencia de una simple relación de acciones, las intervenciones contempladas en un Programa de Actuación guardan todas entre sí determinadas relaciones de orden que dan coherencia al conjunto. La formulación de un Programa de Actuación presupone una ordenación previa a la cual se supedita.

2-E Atendiendo a su relación con las determinaciones de ordenación a las cuales se supeditan, los Programas de Actuación pueden clasificarse en **dos grandes grupos**:

- Los Programas de Actuación sectoriales comprenden aquellas acciones destinadas a concretar directrices sectoriales específicas, desarrollando las líneas de actuación correspondientes.
 - Los Programas de Actuación territoriales incluyen en cambio, la ejecución de intervenciones previstas en un ámbito territorial por una figura de planeamiento que establece su ordenación.
- 3-R Todo Programa de Actuación tendrá, al menos, el **contenido mínimo** ya expresado para las líneas de actuación y, además, el siguiente:
- Caracterización de las intervenciones incluidas en el Programa, y determinación de las fórmulas de desarrollo de cada una de ellas.
 - Delimitación de los plazos de ejecución de las actuaciones previstas y evaluación global de los costes de inversión que se comprometen.
 - Regulación de los procedimientos a través de los cuales se producirá, en caso de que sea posible, la eventual incorporación de nuevas intervenciones concretas al programa, indicando los criterios de priorización que en cada caso deban respetarse.

1.3.1.4. Formulación de Programas de Actuación

- 1-D Un **Programa de Actuación Territorial** se vincula a un documento de planeamiento que establece la ordenación de un ámbito determinado y, por tanto, su formulación acompaña a la de aquél y corresponde al mismo órgano. Así, cada una de las distintas figuras de planeamiento territorial y urbanístico ha de incluir su correspondiente Programa de Actuación.

Capítulo 4: Definiciones normativas básicas

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES SOBRE LA REGULACION DE LOS USOS

1.4.1.1. La ordenación de los usos por el planeamiento

- 1-E Una finalidad fundamental del planeamiento territorial o urbanístico es establecer el uso al que debe destinarse cada parte del espacio ordenado, estableciendo las condiciones de admisibilidad de cada uso en cada ámbito territorial.
- 2-E Para asegurar la coherencia y eficacia del sistema de planeamiento en su conjunto, las distintas figuras de planeamiento deben tener **una referencia común con respecto a los conceptos básicos que se utilizan comunmente en la asignación de usos**: usos, actividades, intervenciones y ámbitos territoriales, con la finalidad de referir las condiciones de admisibilidad de un modo homogéneo o, al menos susceptible de ser homogeneizado.
- 3-E De otra parte, cada uso está (o puede estar) sometido a **regulaciones sectoriales** sobre la forma en que deben ejercerse las actividades a través de las que se materializa. También es importante que estas regulaciones se refieran a conceptos comunes con el planeamiento para establecer, en cada caso, la aplicabilidad de cada norma.
- 4-E Para garantizar una mínima uniformidad de los conceptos a que se refieren los distintos planes y normas sectoriales se establecen en el presente capítulo **definiciones de referencia sobre los conceptos básicos** a los que han de referirse dichos planes y normas.

1.4.1.2. Conceptos de uso, actividades, intervenciones y ámbitos territoriales

- 1-E **Se entiende por uso** de un determinado ámbito territorial el destino que tiene como soporte material para el desarrollo de actividades concretas. El uso (el agrícola, por ejemplo) es un atributo del territorio o de la edificación, distinto conceptualmente a las actividades concretas en que se manifiesta su

ejercicio (cultivar, es la actividad propia del suelo con uso agrícola), si bien, en la práctica, es posible e incluso conveniente definir y clasificar los usos en base a las actividades.

- 2-E **Se entiende por actividad** todo conjunto unitario de acciones que se realizan en un determinado ámbito espacial, materializando efectivamente el uso del territorio. En la sección 2º se establece una clasificación de los usos en función de las actividades e intervenciones que llevan asociadas y las definiciones de cada uno de los tipos de uso identificados.
- 3-E **Se entiende por Intervención**, aquel acto de uso del suelo o de los recursos cuyo ejercicio implica la modificación efectiva de características del territorio sobre el que se realiza y que son relevantes desde la óptica de la ordenación (por ejemplo una edificación o un movimiento de tierras). No se consideran intervenciones aquellos otros actos que, aun modificando las características del territorio, son consubstanciales al ejercicio de un uso y, por tanto, se realizan con continuidad en el ámbito territorial en que tal acto de uso ha sido autorizado (roturar, plantar y cosechar serían en este caso intervenciones consubstanciales con el uso agrícola). En la sección 3ª se establece una clasificación de las intervenciones y las definiciones de cada uno de los tipos de intervenciones identificados.
- 4-E La sección 4ª de este capítulo contiene las **definiciones de los distintos tipos de ámbitos territoriales** que pueden ser delimitados por los planes desde la óptica del desarrollo progresivo de la ordenación (especialmente, de la calificación de usos), con especial incidencia en aquellos que son establecidos por el PIOT o que deben ser concretados por los instrumentos de inferior jerarquía para concretar las determinaciones de ordenación del Plan Insular.
- 5-E El planeamiento (la figura correspondiente dentro del sistema integrado) califica un determinado ámbito del territorio (suelo o edificación) asignándole un **régimen de uso**, lo que implica que sobre el mismo pueden ejercerse las actividades propias de los usos admisibles así como realizar las intervenciones estrictamente necesarias para adaptar el espacio de forma que se posibilite el ejercicio de aquellas. Los tres conceptos se articulan pues en una secuencia temporal sobre un ámbito territorial: calificación de usos a través del plan, ejecución de las intervenciones necesarias y materialización efectiva del uso mediante el ejercicio de las actividades.

1.4.1.3. Clasificación de los usos

- 1-R Se clasifican los usos, en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Así, la clasificación del PIOT toma como referencia la vigente clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-93). Las **nueve categorías de 1^{er} grado** que conforman la clasificación básica de los usos establecida por el PIOT son las siguientes:
- Usos medioambientales artículo 1.4.2.1.
 - Usos recreativos artículo 1.4.2.2.
 - Usos dotacionales artículo 1.4.2.3.
 - Usos de infraestructuras artículo 1.4.2.4.
 - Usos primarios artículo 1.4.2.5.
 - Usos industriales y de almacenamiento artículo 1.4.2.6.
 - Usos terciarios artículo 1.4.2.7.
 - Usos turísticos artículo 1.4.2.8.
 - Usos residenciales artículo 1.4.2.9.
- 2-R A partir de dicha clasificación se establece una **división en categorías**; cada gran grupo de usos se subdivide en categorías más específicas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio o la relevancia o singularidad de la actividad o de sus intervenciones asociadas a nivel insular. Una clasificación que debe ser enriquecida y completada por las figuras de planeamiento de ámbito inferior al insular y sectoriales.
- 3-E Esta clasificación tiene por finalidad establecer de forma ordenada y sistemática las normas del PIOT sobre los usos, así como el contenido que sobre los mismos deben alcanzar las distintas figuras del sistema de planeamiento.
- 4-D Los instrumentos competentes para la regulación de los usos podrán establecer la sistemática más adecuada a sus fines específicos. Al establecer dicha sistemática habrán de seguir los siguientes criterios:

- Las definiciones con las que el PIOT delimita el contenido conceptual de cada uso serán de aplicación para cualquier documento de regulación de los usos que no contenga otras distintas con, al menos, el mismo grado de precisión.
- Ningún instrumento con capacidad de regulación de los usos podrá definir un uso que comprenda actividades que se adscriban a clases distintas en la sistemática de clasificación del PIOT. En consecuencia, no se admitirá definir como categoría de uso, por ejemplo, una que comprenda indiferenciadamente actividades de alojamiento turístico y de carácter residencial, al pertenecer cada una de ellas a categorías distintas ya en el primer grado de la clasificación del PIOT.
- Todo instrumento que introduzca alguna variación respecto a la clasificación en categorías y las definiciones de las mismas establecidas por el PIOT, deberá justificarla expresamente y aportar las reglas de equivalencia suficientes entre ambas clasificaciones.

4-E La **definición, división y regulación básica** de cada una de las categorías de 1^{er} grado de los usos según la clasificación del PIOT se contiene en los artículos que forman la sección 2^a de este capítulo.

SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES DE LOS USOS

1.4.2.1. Usos medioambientales

- 1-R Son usos medioambientales aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la **conservación y conocimiento de los recursos naturales**. Para que una actividad se adscriba a esta categoría de usos, debe ser ejercida por personal al servicio o bajo el control de la Administración Pública.
- 2-R El ejercicio de **actividades e intervenciones adscritas** a usos medioambientales no pueden suponer alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio (salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos). La admisibilidad de estos usos no implica la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación; como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades medioambientales será dotacional (en la categoría que corresponda).
- 3-R Los usos medioambientales se pormenorizan en **tres categorías de segundo grado**:
- Usos de conservación medioambiental.
 - Usos científicos sobre los recursos naturales.
 - Usos de educación ambiental.
- 4-R Entre los usos de **conservación medioambiental** se incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Sin propósitos exhaustivos, se consideran parte de esta categoría los siguientes grupos de actividades:
- Las de vigilancia ambiental
 - Las de limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos.
 - Las de extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.

- Las de silvicultura de protección, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir los riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades.
- Las de silvicultura de conservación: similares a las anteriores, pero cuyo fin es, principalmente, la mejora de las masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Las de cambio de especies: aquellas que se realizan sobre las masas vegetales y consisten en el cambio de especies alóctonas por autóctonas, o de autóctonas fuera de su óptimo climático por autóctonas en su óptimo climático.
- Las de replantación: consistentes en la introducción de especies arbóreas o arbustivas en su entorno climático, seleccionadas con criterios ecológicos, a fin de recuperar espacios deteriorados. Excepcionalmente, se admitirá dentro de la categoría de conservación el uso de otras especies, siempre que se justifique suficientemente su idoneidad.
- Las de control de poblaciones de animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

5-R Entre los **usos científicos** sobre los recursos naturales se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento. El ejercicio de las actividades científicas incluidas en esta categoría apenas debe precisar de intervenciones sobre el medio, en tanto se limita a la observación y, en su caso, a la recolección de unos pocos especímenes o muestras; sin embargo, cuando sea estrictamente necesario, podrán admitirse intervenciones de media intensidad (perforaciones, vallados, etc.) siempre que, a la finalización de las investigaciones, se restituya el territorio afectado. En esta categoría se encuentran comprendidas actividades tales como las de cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios, experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas, observación y control astronómicos, estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

6-R Entre los usos de **educación ambiental** se incluyen las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos. Se distinguen dos grupos básicos de actividades:

- Las de interpretación de la naturaleza: que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- Las de educación en la naturaleza: que implican la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica. Por las características de estas actividades es frecuente que su ejercicio se combine con otras distintas; en tal sentido, se incluirán en este grupo las actividades que, aún comprendiendo otras complementarias, vengán recogidas en su integridad en un programa específico de educación ambiental aprobado por la Administración Pública.

1.4.2.2. Usos recreativos

- 1-R Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de **actividades de ocio y esparcimiento**. Los usos recreativos se pormenorizan en las siguientes categorías según el grado de transformación del territorio para su ejercicio:
- Usos de esparcimiento en espacios no adaptados.
 - Usos de esparcimiento en espacios adaptados.
 - Usos de esparcimiento en espacios edificados.
 - Usos de esparcimiento en complejos recreativos.
- 2-R Los **usos de esparcimiento en espacios no adaptados** comprenden actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, uno propio del suelo rústico), con el cual son compatibles ya que, una vez que finalizan las actividades de esparcimiento, no deben quedar vestigios significativos de las mismas. Cabe distinguir al menos tres niveles en esta categoría, según la intensidad con que se realizan estas actividades de esparcimiento:
- Esparcimiento elemental: comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos. Así pues, se incluyen, entre otras, el senderismo y el paseo, el reposo, reuniones, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, el baño, etc.
 - Esparcimiento con equipo ligero: comprende las actividades en cuyo ejercicio se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no

motorizado. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público no participante. Así pues, se incluyen, entre otras, la monta de animales, cicloturismo, acampada, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación litoral, vuelo de personas (parapente, ala delta, etc) y de objetos (cometas, aerodelismo). Dentro de esta categoría no se incluye la caza que, pese a su marcado carácter recreativo se adscribe a los usos productivos (artículo 1.4.2.5).

- Esparcimiento con vehículos de motor: comprende las actividades deportivas o de ocio, realizadas individualmente o en pequeños grupos y sin asistencia de público no participante, para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor. Se incluyen, por tanto, la circulación de automóviles o motocicletas a campo traviesa o por viarios no asfaltados (salvo de vehículos que se estén empleando en actividades agrícolas, forestales, de conservación de la naturaleza o de ejecución de obras permitidas, de características apropiadas a su función), pruebas, entrenamientos y/o ejercicios de habilidad, velocidad, resistencia o análogas con vehículos de motor tanto a campo traviesa como en cualquier viario, incluso pavimentado, la navegación en vehículos acuáticos con motor (incluyendo la pesca deportiva), vuelo de personas en aparatos con motor, etc.
- Esparcimiento elemental con asistencia de público: comprende cualesquiera de las actividades incluidas en alguno de los niveles anteriores cuando se ejercen de forma organizada como espectáculo público. El ejercicio de este nivel de usos de esparcimiento implica necesariamente la admisibilidad en el ámbito territorial concreto del nivel de actividad correspondiente sin público.

3-R Los **usos de esparcimiento en espacios adaptados** comprenden actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformadas respecto al entorno natural. La adscripción a esta categoría de un espacio concreto se hará tanto por las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta, como por las dimensiones e intensidades de transformación del medio que supone. Así pues, las intervenciones de transformación que, con carácter general, son admisibles como propias del ejercicio de este uso (para la adaptación de los espacios en que han de realizarse las actividades) son las siguientes:

- Aquellas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas ni la tala de ejemplares arbóreos, salvo que se vinculen a usos forestales permitidos.
- Las de explanación y abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 1,5 metros; las de compactación y pavimentación del terreno, siempre que sean con materiales tradicionales y/o compatibles con el carácter rústico del entorno, y no cubran más de 5.000 m² o el 10% de la superficie afecta al uso recreativo.
- Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso.
- Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia (preferentemente enterradas).
- Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.
- Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo, siempre que la superficie edificada final (incluyendo la preexistente) no exceda una planta sobre el terreno natural, no supere el 2% de la extensión total del recinto con destino recreativo y se disponga en volúmenes aislados. Las características y apariencia de cualquier edificación serán las adecuadas a su localización en un entorno rústico.

4-R **Se incluyen en la categoría de esparcimiento en espacios adaptados**, entre otros, instalaciones recreativas (zoológicos, exhibición de animales, de plantas y/o cultivos agrícolas), centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre con mínimos requerimientos urbanizadores o edificados (pequeños campos de golf, tiro al plato, tiro con arco), áreas de acampada (no campamentos de turismo), etc.

5-R Cabe hacer una **división de los espacios adaptados para esparcimiento** en, al menos, dos niveles a efectos de ulteriores regulaciones diferenciadas. Al primer nivel se adscribirían aquellos con superficie inferior a 5 Has, al segundo nivel se adscribirían aquellos espacios que no superen el límite absoluto de 25 Has, en cuyo caso habrían de ser considerados en otra categoría de uso recreativo. Para la adaptación de estos espacios serán de aplicación, en relación con las intervenciones relacionadas en el párrafo anterior, los parámetros siguientes:

- En las de explanación y abanalamiento, se admitirán desniveles respecto a las cotas naturales del terreno de hasta 1,5 metros para los de primer nivel y de 3 metros para los del segundo, y no se limita dimensionalmente la superficie máxima de compactación y pavimentación que, en todo caso, no será superior a la estrictamente necesaria para las actividades previstas.
- Las de apertura de senderos y pistas exteriores a la instalación, limitadas a una distancia máxima de 100 metros, desde el enlace con un viario existente.
- Las de edificación, limitando la superficie edificada máxima a 300 m² para los espacios de primer nivel y para los espacios de segundo nivel a 250 m²/ha, con una superficie total máxima de 2.500 m².

6-R Los **usos de esparcimiento en espacios edificados** comprenden actividades que se ejercen mayoritariamente en el interior de edificaciones sin requerir la vinculación de grandes superficies de suelo. Los recintos con esta calificación se integran en las tramas urbanas o, en los supuestos permitidos por el planeamiento, aislados en terrenos rústicos, pero sin conformarse como áreas urbanizadas en sí mismos; a tal efecto, la adscripción a esta categoría implica que la superficie de suelo vinculada al edificio recreativo (en cuyo interior se resuelven todos los requerimientos para el ejercicio de las actividades) no supere 1 Ha. Así, en esta categoría se incluyen, entre otros, pabellones deportivos, recintos feriales, salas de espectáculos, casinos y salas de juego, discotecas y salas de fiestas, etc. En esta categoría caben todas las intervenciones necesarias para la construcción del edificio y la adecuación de la parcela, dentro de los límites dimensionales que establezca el planeamiento; a tales efectos, cabe distinguir, al menos, los siguientes niveles dentro de esta categoría:

- Edificios recreativos aislados de pequeña dimensión: entendiéndose como tales los que se disponen normalmente en suelos rústicos, con altura máxima de dos plantas sobre las rasantes naturales del terreno y superficie edificada total menor de 500 m².

- Edificios recreativos de pequeña dimensión: los que se disponen normalmente en áreas urbanizadas, integrados en las tramas y formando parte de edificios con otros usos, siempre que la superficie construida accesible por el público no sea mayor de 1.000 m² ni tenga una capacidad superior a 500 personas.
- Edificios recreativos de media dimensión: aquellos cuya superficie construida accesible por el público no sea superior a 5.000 m² ni tengan una capacidad de número de asistentes mayor a 1.000 personas.
- Edificios recreativos de gran dimensión: los que superen cualesquiera de los límites del apartado anterior, cumpliendo los requisitos de esta categoría.

7-R El **uso de esparcimiento en complejos recreativos** es el propio de instalaciones que, por sus dimensiones de suelo o edificadas, singularidad de su destino o capacidad de acogida de asistentes, no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores. En esta categoría de uso se incluyen, entre otros, los parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos o clubes de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc. Esta categoría de uso deberá ser pormenorizada en tercer grado a través de los planes de desarrollo, atendiendo tanto a las distintas tipologías funcionales como a los niveles de intensidad de las intervenciones requeridas y del uso (dimensiones de suelo y edificadas, capacidades de asistentes, etc).

8-R Los **espacios de esparcimiento pueden ser adscritos a la categoría dotacional** (sean adaptados, edificadas o complejos recreativos) cuando cumplan las condiciones que, para dicha categoría concreta, se establecen en el artículo siguiente. De otra parte, tales espacios pueden, a su vez, calificarse como usos turísticos cuando forman parte de recintos sometidos a unidad de explotación en los cuales existen inmuebles de alojamiento turístico, de acuerdo a las condiciones reguladas en el artículo 1.4.2.8. En general, la adscripción de un espacio o actividades sobre el territorio al uso recreativo implica que no son admisibles en otros usos.

1.4.2.3. Usos dotacionales

- 1-E Los usos que el PIOT denomina dotacionales, son aquellos definidos por el TRLOTENC (Anexo) como dotaciones, equipamientos y sistemas generales, adscritos a la prestación de los servicios enumerados en el apartado 5 de este artículo.
- 2-R Son usos dotacionales los propios de los espacios destinados a la **prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad**, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc. La diferencia más significativa entre las actividades dotacionales y otras de prestación de servicios radica en que las primeras son consideradas socialmente como necesidades básicas que todo ciudadano debe poder satisfacer sin pagarlas individualizadamente. De ello resultan dos consecuencias importantes:
- Se puede, por regla general, cuantificar las dimensiones (de suelo y construidas) y características de los servicios dotacionales, a través de indicadores en función de la población a servir.
 - Los servicios dotacionales, al menos hasta su contenido mínimo, deben ser satisfechos por la iniciativa pública, bien directa o indirectamente. Por tanto, el carácter dotacional de un espacio o instalación implica que los servicios que en él se prestan se comprenden en el contenido mínimo que los define; así, la situación normal será que la titularidad de las instalaciones sea pública, pero cabe también calificar con el uso dotacional aquellas de titularidad privada, siempre que los servicios que presten coincidan con la que normalmente son satisfecha por el sector público (complementando sus niveles de servicio).
- 3-R La satisfacción de cada una de las distintas demandas de este tipo de servicios se produce a través de dotaciones, distribuidas por el territorio en la forma más adecuada para asegurar una prestación homogénea. Según el ámbito de servicio (insular o comarcal, municipal o local) de una dotación, se le adscribe a un nivel determinado. Los **tres niveles** en que el PIOT clasifica a los espacios con uso dotacional son los siguientes:

- Los usos dotacionales de 1^{er} nivel, que son los que conforman los elementos fundamentales del sistema insular en sus respectivas categorías de uso.
 - Los usos dotacionales de 2^o nivel, que son los que completan el sistema, generalmente a escala municipal.
 - Los usos dotacionales de 3^{er} nivel, de ámbito de servicio inferior al municipal.
- 4-R Debido a su especial entidad y efectos territoriales, **no se consideran usos dotacionales** sino recreativos o turísticos, aquellos espacios e instalaciones de promoción privada que, si bien se dirigen a satisfacer el ocio de la población (mayoritariamente de la turística), se desarrollan en el marco de la economía de libre mercado. Por el contrario, algunos espacios o instalaciones de promoción, gestión y/o titularidad privada pueden calificarse de dotacionales cuando expresamente se prevé en su categoría y se conciertan las fórmulas adecuadas para su integración en el respectivo sistema dotacional.
- 5-R Los usos dotacionales se pormenorizan en **categorías según la naturaleza de la prestación de servicios** que conllevan; así pues, cada una de estas categorías debe estar formada por, al menos, una red de equipamientos (algunas categorías implican más de un sistema dotacional). Tales categorías de usos dotacionales son las siguientes:
- Usos dotacionales educativos.
 - Usos dotacionales culturales.
 - Usos dotacionales sanitarios.
 - Usos dotacionales asistenciales.
 - Usos dotacionales deportivos.
 - Usos dotacionales de esparcimiento.
 - Usos dotacionales de la Administración Pública.
 - Usos dotacionales de defensa, seguridad y mantenimiento.
 - Otros usos dotacionales.
- 6-R Se calificarán con **uso dotacional educativo** aquellos inmuebles (incluyendo las edificaciones y parcelas vinculadas) que se destinen de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente. Formarán parte de esta categoría, por

tanto, todos los centros con homologación oficial, independientemente de su titularidad; en cambio, no se incluirán aquellos otros, tales como academias, que no cumplan tales requisitos (se adscribirán a la categoría correspondiente de usos terciarios). La clasificación en niveles jerárquicos de los usos dotacionales educativos es la siguiente:

- En el 1^{er} nivel se incluirán los centros de enseñanza superior (universitaria o no) así como aquellos otros de especialización y postgrado.
- En el 2^o nivel se incluirán los centros oficiales de educación primaria, secundaria, de formación profesional, técnica y de educación especial.
- En el 3^{er} nivel se incluirán los centros de preescolar y aquellos otros que impartan otras enseñanzas no incluidas en los niveles anteriores.

7-R Se calificarán con **uso dotacional cultural** los inmuebles destinados de forma permanente a la conservación y transmisión de la cultura, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, casas de la cultura, auditorios, etc.

8-R Se calificarán con **uso dotacional sanitario** aquellos inmuebles para la prestación de asistencia médica y quirúrgica, en régimen ambulatorio o con hospitalización (hospitales, clínicas, centros de salud, etc). Sin perjuicio de una mayor precisión reguladora a través de disposiciones sectoriales, se incluirán los centros sanitarios privados, pero no así las consultas médicas privadas en despachos profesionales. La clasificación en niveles se realizará por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Dotaciones de Tenerife, según las distintas especialidades de servicios sanitarios y la adecuación de éstas a la red sanitaria que proponga para la isla (considerando la complementariedad que en el sistema deben cumplir las instalaciones privadas); en tanto no se formule el citado plan, la clasificación en niveles será la siguiente:

- En el 1^{er} nivel se incluirán los centros hospitalarios generales (públicos o privados) con más de 500 camas, así como los especializados con más de 100.
- En el 2^o nivel se incluirán los centros con hospitalización de capacidad inferior a la del apartado anterior, y cualesquiera otros centros de prestación de servicios médicos con superficie construida superior a 2.500 m².
- En el 3^{er} nivel se incluirán los restantes equipamientos dotacionales sanitarios.

- 9-R Se calificarán con **uso dotacional asistencial** los inmuebles (tanto las edificaciones como las parcelas vinculadas) destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios a la ciudadanía en general o grupos específicos de la población (centros de la tercera edad, casas-cuna, de acogida o de beneficencia, guarderías, centros de rehabilitación, etc). Se establece la siguiente clasificación en niveles jerárquicos de estos equipamientos:
- En esta categoría no se consideran equipamientos de 1^{er} nivel.
 - En el 2^o nivel se incluirán los equipamientos asistenciales con capacidad para albergar a más de 50 personas en régimen interno o a más de 100 en externo, así como aquellos otros cuyos servicios alcanzan al menos ámbito comarcal.
 - En el 3^{er} nivel se incluirán todos los restantes equipamientos asistenciales.
- 10-R Se calificarán con **uso dotacional deportivo** aquellos espacios en que se ubican instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos o el desarrollo de su cultura física. No se considerarán de uso dotacional sino recreativo, aquellas instalaciones deportivas de titularidad privada (clubes deportivos, campos de golf, gimnasios, etc) ni las que, aun siendo públicas, se destinen al ejercicio deportivo restringido (deportistas profesionales) como espectáculo público.
- 11-R Se calificarán con el **uso dotacional de esparcimiento** aquellos espacios libres (sin apenas edificación) de titularidad pública y que tienen como fin permitir el libre acceso a la población para que realice actividades de descanso, relación con los demás, juego y paseo. La clasificación en niveles es la siguiente:
- En el 1^{er} nivel se incluirán los parques forestales y periurbanos, entendidos como grandes espacios públicos (de más de 10 Has.) situados al exterior de los núcleos urbanos. Los primeros se disponen formando una red en las áreas boscosas de la isla, a fin de facilitar el acceso de la población al medio natural y disminuir, al mismo tiempo, la presión incontrolada sobre las zonas de mayor fragilidad; los segundos se ubican en las cercanías de las grandes áreas urbanas, y conllevan un mayor nivel de equipamientos complementarios.
 - En el 2^o nivel se incluirán los parques urbanos, entendidos como aquellos espacios de relativa gran dimensión en relación con las tramas urbanas en las que se insertan y cuyo radio de servicio es todo el núcleo de población.

- En el 3^{er} nivel se incluirán el resto de espacios libres públicos cuyo ámbito de servicio es el de barrio (jardines, plazas, áreas peatonales, etc).
- 12-R Se calificarán con el **uso dotacional de Administración Pública** los espacios en que se desarrollan las actividades de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen, sin carácter exhaustivo, las dependencias de servicios del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamientos, las de la administración de justicia (juzgados y similares), los centros oficiales, las oficinas de correos, etc. No formarán parte de esta categoría, sino de la de oficinas, los espacios dedicados a actividades empresariales y/o comerciales, aun cuando sean de titularidad Pública.
- 13-R Se calificarán como **usos dotacionales de defensa, seguridad y mantenimiento** las dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes, así como a mantener el estado de conservación de los espacios públicos, siempre que sean ejercidos por personal de las Administraciones Públicas. La clasificación en niveles jerárquicos es la siguiente:
- En el 1^{er} nivel se incluirán los equipamientos cuyo ámbito de servicio es insular o mayor (cuarteles e instalaciones de Defensa, las cárceles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, etc). En el caso de equipamientos de protección civil (parques de bomberos, instalaciones para la previsión de emergencias, etc), serán de 1^{er} nivel a partir del ámbito de servicio comarcal.
 - En el 2^o nivel se incluirán los equipamientos de seguridad y defensa que no sean de ámbito insular, y los de protección civil y mantenimiento de ámbito municipal (servicios de obras municipales, de limpieza y jardinería, etc).
 - En el 3^{er} nivel se incluirán el resto de equipamientos de esta categoría.
- 14-R Se calificarán como **otros usos dotacionales** los espacios que, con los requisitos definitorios de equipamiento, no tengan cabida en ninguna categoría anterior. A título orientativo, se relacionan sin carácter exhaustivo, usos adscribibles a esta categoría:
- Centros religiosos: aquellos espacios dedicados permanente y principalmente a la celebración de culto y servicios religiosos; no se incluirán los edificios administrativos de las instituciones eclesiales (uso de oficinas), los espacios pertenecientes a Iglesias en los que se presten servicios dotacionales (que se adscribirán a la categoría correspondiente de este uso, si cumplen

las condiciones establecidas para la misma), los seminarios (dotacional educativo) o los monasterios y conventos (residenciales).

- Centros de visitantes y similares: edificios de titularidad pública que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales del espacio en el que se ubican; a esta categoría se adscriben los inmuebles donde se concentran las actividades de educación medioambiental siempre que sean de acceso público (no se incluyen, por tanto, aquellos en los que se realizan tareas de gestión administrativa o de seguridad y mantenimiento del espacio).
- Centros de investigación y desarrollo: aquellos espacios dependientes de la Administración Pública en los que se ejercen labores de investigación y no son integrables (o no conviene) en la estructura del sistema educativo. Se localizan aislados en el territorio y pueden contar con alojamiento para el personal investigador; a esta categoría se adscribirían los edificios en que se concentran las actividades científicas propias de los usos medioambientales.
- Centros de apoyo productivo: aquellos espacios de titularidad pública en los que se disponen de instalaciones y se ejercen actividades para contribuir a la mejora y mantenimiento de actividades productivas debido al interés general o a su situación de desventaja en el mercado, tales como bodegas, centros de investigación agraria, granjas experimentales, etc.
- Centros de abastecimiento: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad y control de la Administración Pública aquellos alimentos y otros productos básicos a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados centrales de abastos, mataderos, etc.
- Perreras y similares: instalaciones de titularidad pública destinadas a albergar animales domésticos retirados del medio por motivos de seguridad o higiene.
- Cementerios: espacios destinados al enterramiento de restos humanos.

1.4.2.4. Usos de infraestructuras

- 1-R Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen **servicios básicos para la organización del territorio** en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc, y necesarios para el desarrollo del resto de los usos.
- 2-R Los usos de infraestructuras se pormenorizan en **categorías según el tipo de servicios** que prestan; así pues, cada categoría incluye los elementos que han de conformarse en, al menos, una red de prestación de servicios (algunas categorías implican más de una red). Tales categorías son las siguientes:
- Infraestructuras hidráulicas
 - Infraestructuras de saneamiento
 - Infraestructuras de energía
 - Infraestructuras de comunicación
 - Infraestructuras de tratamiento de residuos
 - Infraestructuras viarias y de transportes
 - Infraestructuras de transporte aéreo
 - Infraestructuras portuarias
- 3-R Son **infraestructuras hidráulicas** aquellos elementos cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Se establece la siguiente clasificación de elementos, según su funcionalidad y nivel jerárquico:
- De extracción de agua subterránea: instalaciones que perforan la superficie para alcanzar acuíferos subterráneos y extraer el agua, tales como galerías y pozos en sus distintas tipologías y combinaciones. Estas infraestructuras se considerarán por regla general de 2º nivel.
 - Tomaderos: pequeñas presas dispuestas en los barrancos junto con un canal de derivación, construidas para aprovechar la escorrentía superficial y dirigirla hacia infraestructuras de almacenamiento. Se considerarán de 2º nivel.
 - Grandes infraestructuras de almacenamiento: instalaciones de almacenamiento y regulación de grandes volúmenes de agua. Cabe distinguir entre presas de embalse (de altura superior a 15

metros o volumen mayor de 100.000 m³ destinada a cerrar el paso y almacenar el agua en un cauce) y balsas de regulación (depresión natural del terreno adecuada artificialmente). Este tipo de infraestructuras serán siempre consideradas de 1^{er} nivel.

- Estanques: depósitos descubiertos de almacenamiento de agua destinados mayoritariamente al riego agrícola. Por regla general se considerarán de 3^a nivel, en tanto vinculados directamente a fincas agrícolas, salvo si su capacidad es mayor de 10.000 m³, en cuyo caso serán de 2^o nivel.
- Depósito regulador: infraestructura cubierta de almacenamiento y regulación para el abastecimiento de poblaciones, de titularidad normalmente municipal. Se considerarán de 2^o nivel, salvo que su capacidad de almacenamiento supere los 100.000 m³, en cuyo caso serán de 1^{er} nivel.
- Estaciones de tratamiento: plantas e instalaciones en las que con tecnologías específicas se mejora la calidad de las aguas para alcanzar las exigencias de cada tipo de consumo. Se incluyen en este grupo las desaladoras, tanto de agua marina como subterránea. Serán de 3^{er} nivel aquellas vinculadas a usos individuales (por ejemplo, industrias, explotaciones agrícolas, etc); serán de 2^o nivel las que dan servicio de forma independiente a áreas urbanas; serán de 1^{er} nivel las restantes, que se integran en la red insular hidráulica.
- Conducciones de transporte: que llevan el agua extraída hacia las redes de aducción o infraestructuras de almacenamiento; incluyen bajantes de galerías y elevaciones de pozos y se adscriben normalmente al 2^o nivel.
- Conducciones agrícolas: todas aquellas que transportan agua para el riego de los cultivos (salvo las provenientes de depuración) incluyendo los canales de trasvase y las tuberías de distribución; en función de su estructuración en redes en el territorio, o de las características de estos elementos, el Plan Hidrológico establecerá la adscripción a cada uno de los 3 niveles jerárquicos.
- Conducciones urbanas: todas aquellas que transportan agua para consumo humano. El Plan Hidrológico establecerá, en función de su estructuración en redes o de las características de estos elementos, las condiciones de adscripción a cada uno de los tres niveles jerárquicos; en principio, se considerarán de 2^o nivel las conducciones generales de aducción (salvo que conecten con algún depósito de 1^{er} nivel, en cuyo caso también lo serán) y las tuberías que

formen las redes principales de distribución de cada población, y de 3^{er} nivel los otros elementos que deriven de los anteriores formando redes de inferior jerarquía.

- Conducciones de aguas depuradas: todas aquellas que transportan aguas que han sido depuradas para su reutilización.

4-R Son **infraestructuras de saneamiento** las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se establece la siguiente clasificación, según su función y nivel jerárquico:

- Fosas sépticas: instalaciones individuales de depuración de aguas residuales (no conectadas a ninguna red de saneamiento) en la que se da un tratamiento primario basado en la decantación y digestión anaeróbica de los fangos resultantes, para ser luego vertidas al subsuelo mediante pozo drenante. Se considerarán elementos del 3^{er} nivel jerárquico.
- Alcantarillado: conjunto de conducciones o instalaciones que en el subsuelo de las poblaciones sirven para la evacuación de aguas residuales y pluviales; forman la red de recogida de aguas, desde las acometidas domiciliarias hasta la entrega a los colectores generales; se adscribirán al 2^o o 3^{er} nivel según pertenezcan a redes principales o menores de cada municipio.
- Colectores generales: tuberías a las que confluyen las redes de alcantarillado de un ámbito territorial para ser transportadas a una planta de tratamiento o al vertido directo al mar; se adscribirán al 1^{er} nivel jerárquico.
- Depuradoras: instalaciones que reciben aguas residuales y las someten a un tratamiento de depuración física, biológica y/o química para su ulterior vertido o reutilización a través de redes de distribución propias. Serán de 3^{er} nivel aquellas vinculadas a usos individuales (por ejemplo, industrias, explotaciones ganaderas, etc); será de 2^o nivel las que dan servicio de forma independiente a áreas urbanas; serán de 1^{er} nivel las restantes, integradas en la red insular hidráulica.
- Emisarios submarinos: tuberías bajo el mar a profundidad y distancia de la costa suficientes para verter aguas residuales predepuradas protegiendo el medio ambiente litoral y asegurando la salubridad de las aguas marinas; se adscribirán al 1^{er} nivel aquellos cuya capacidad de vertido sea equivalente a la de una población de 5.000 o más habitantes, y al 2^o nivel los restantes.

5-R Son **infraestructuras de energía** las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se establece la siguiente clasificación, según su función y nivel jerárquico:

- Central Térmica: planta de grandes dimensiones para la producción de energía eléctrica a partir de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos; comprende todo el espacio ocupado por las instalaciones, y se adscriben siempre al 1^{er} nivel.
- Central extensiva de producción de energía renovable: área acotada de grandes dimensiones en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc) y su transformación en energía eléctrica para su distribución a través de la red; se considerarán del 2^o nivel, si su producción es susceptible de aportarse a la red general o su potencia es superior a 50 kw; en caso contrario se adscribirán al 3^{er} nivel.
- Minicentral de energía: instalación de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos (tal como aprovechamiento hidráulico para dotar de energía a una planta de tratamiento de aguas); se considerarán de 2^o o 3^{er} nivel aplicando los mismos criterios que a las instalaciones del apartado anterior.
- Generador eléctrico: instalación que, independientemente de la tecnología y fuente de energía (combustión, eólica, solar) tiene por finalidad la producción de electricidad para su consumo final autónomo (en una vivienda o grupo de viviendas, etc), sin aportación a la red general; se adscriben al 3^{er} nivel.
- Líneas de transporte: conducciones a través de las cuales se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 66 kilovoltios; se incluyen tanto las torretas de sustentación y los cables en el caso de tendidos aéreos, como las canalizaciones, anclajes, protecciones y cables en el caso de que se dispongan de forma subterránea, submarina o en superficie. Se adscriben al 1^{er} nivel.
- Líneas de distribución: conducciones por las que se transporta la energía eléctrica con tensión igual o superior a 6 kv. Se adscriben al 2^o nivel.

- Líneas de conexión: conducciones que transportan la energía eléctrica a menos de 6 kv. para su consumo final; se adscriben al 3^{er} nivel.
- Subestación de transformación: instalación en la que confluye al menos una línea de transporte y donde se produce la transformación de su potencial a cualquier otra tensión (sea alta o media); se adscriben al 1^{er} nivel.
- Centro de transformación: instalación en la que sólo confluyen líneas de distribución y donde, por tanto, la transformación del potencial eléctrico se mantiene dentro del rango de la media tensión; se adscriben al 2^o nivel.
- Transformadores: instalaciones en las que confluyen líneas de Media Tensión para transformar el potencial eléctrico a Baja Tensión; se adscriben al 3^{er} nivel.

6-R Son **infraestructuras de telecomunicación** las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establece la siguiente clasificación, según su función y nivel jerárquico:

- Centrales primarias de comunicación: incluyen las grandes estaciones para el seguimiento, recepción, emisión y/o tratamiento de ondas radioeléctricas que procedan de sistemas de telecomunicaciones vía satélite, sean de órbita baja o geoestacionarios; también se incluyen las estaciones primarias de recepción y distribución de señales electromagnéticas procedentes de cables submarinos. Estas infraestructuras se adscriben al 1^{er} nivel jerárquico.
- Centros troncales de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación de servicios públicos de voz, datos y/o imágenes. Estas infraestructuras se adscriben al 2^o nivel jerárquico.
- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas. Se adscriben al 1^{er} nivel jerárquico.
- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red

insular de telecomunicaciones. No se considerarán infraestructuras (sino parte del uso al que sirvan) las antenas domésticas. Se adscriben al 2º nivel jerárquico.

- Líneas troncales terrestres: comprenden las conducciones y cables que, a través del territorio tinerfeño, conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación, con un ancho de banda igual o superior a 150 Mbps. Estas infraestructuras se adscriben al 1º nivel jerárquico.
- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran como infraestructuras las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones. Estas infraestructuras se adscriben al 2º nivel jerárquico.
- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría y adscritas al 3º nivel jerárquico se incluye cualquier elemento no señalado en las anteriores.

7-R Son **infraestructuras de tratamiento de residuos** las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. Se establece la siguiente clasificación, por su función y nivel jerárquico:

- Complejo ambiental de residuos: área especializada que comprende las instalaciones destinadas a la clasificación, tratamiento, valorización o eliminación de los residuos insulares y al depósito y tratamiento de aquéllos que hayan de ser enviados al exterior para su gestión. Se adscribe al 1º nivel.
- Punto limpio: área acotada para la recepción de objetos normalmente de gran tamaño que son entregados directamente por los particulares. Se caracterizan por ser de acceso libre a los ciudadanos, estar localizados en los núcleos de población o su entorno próximo y ser áreas de almacenamiento temporal de los residuos antes de ser transportados a dónde se reciclan o eliminan; se adscriben al 2º nivel.
- Planta de transferencia: espacio acotado de acceso restringido a los servicios de recogida de basuras (si bien, en determinadas condiciones pueden admitir la entrega por particulares) para el almacenamiento temporal de residuos y, en su caso, la separación entre ellos, para optimizar los costes de transporte a las instalaciones donde se reciclan o eliminan; se adscriben al 2º nivel.

- Vertedero de inertes: espacio acotado destinado al depósito final de residuos inertes (escombros, principalmente) que pueden utilizarse para lograr rellenos de hondonadas en labores de recuperación topográfica del territorio; tales espacios tendrán la calificación de uso temporal, vinculados al cumplimiento de objetivos de rehabilitación ambiental y complementando la funcionalidad del sistema insular de gestión de residuos; se adscriben al 2º nivel.
- Vertedero controlado: espacio acotado de acceso normalmente restringido a los servicios de gestión de residuos cuyo fin principal es el enterramiento de los residuos urbanos, salvo los que por sus características tienen otro destino. En el área del vertedero controlado pueden integrarse como usos complementarios otras actividades de gestión, separación y reciclado (fabricación de compost, entre otras), pero no la manipulación y tratamiento de sustancias tóxicas o peligrosas ni la incineración; se adscriben al 1º nivel.
- Planta de residuos peligrosos: espacios acotados de acceso restringido donde con tratamientos tecnológicos específicos se acomete la gestión, recuperación y/o eliminación de residuos tóxicos o peligrosos; se adscriben al 1º nivel.
- Planta de chatarras: espacio acotado en donde se depositan residuos metálicos (principalmente objetos de gran dimensión: vehículos, electrodomésticos, etc) para la separación y reutilización de sus componentes y el tratamiento previo a su eliminación (normalmente mediante prensado); se adscriben al 2º nivel.
- Incineradoras: instalaciones en las que se procede a la obtención de energía eléctrica a través de procedimientos de combustión controlada de determinados residuos con la consiguiente reducción volumétrica de los mismos y con las suficientes garantías en cuanto a los impactos medioambientales que se puedan producir; se adscriben al 1º nivel.

8-R Son **infraestructuras viarias y de transporte terrestre** los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio. Todas estas infraestructuras han de ser de titularidad pública; por tanto, un viario privado formará parte del uso de los terrenos sobre los que discurra y a los cuales sirva. Formarán parte de esta categoría de uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, estaciones de pasajeros, intercambiadores modales, etc) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y a los canales de transporte. Según las

características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, se distinguen las siguientes infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico, que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras; se adscriben al 1^{er} nivel.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías restantes de la legislación vigente de carreteras; se adscriben al 1^{er} nivel las carreteras que conforman el modelo viario insular (según queda establecido en el Título III de estas Normas), siendo el resto del 2^o nivel.
- Vías urbanas estructurantes: las que conforman la red urbana de primer orden de una población, siendo ejes estructuradores de las tramas caracterizados por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados; se adscriben al 2^o nivel.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población; se adscriben al 2^o nivel.
- Canales de tráfico especializado: aquellas infraestructuras reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías; corresponderá al plan de transportes, en el marco de la estructuración de la red insular, establecer las condiciones de adscripción de estos elementos al 1^{er} o 2^o nivel.
- Aparcamientos públicos: espacios con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, sin restricciones en cuanto al uso de los mismos. Estas infraestructuras se adscriben al 2^o nivel, o al 1^{er} nivel si su capacidad es mayor de 500 plazas.
- Estacionamientos restringidos: espacios acotados con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de forma temporal de determinados vehículos, no siendo de acceso libre. Se incluyen en esta categoría los aparcamientos para flotas de vehículos industriales, de transporte, de viajeros, pesados, etc, que normalmente son de una misma empresa prestataria del servicio. También se incluyen aquellos espacios para aparcamiento privados al servicio de otro uso principal, siempre

que se emplacen en parcelas únicas e independientes de la que ocupa el uso al que sirven (en caso contrario se englobarían dentro del uso al cual están vinculados). Por el contrario, no se consideran en esta categoría los espacios en los cuales permanecen flotas de vehículos de servicio dotacional (de bomberos, de limpieza, de policía, etc) si son los mismos en los cuales se centraliza la actividad dotacional de mantenimiento y seguridad (que sería la categoría de uso a la cual se adscribirían). Se adscriben al 2º nivel.

- Estaciones de transporte terrestre: espacios acotados, con acceso directo desde la vía pública pero separados de ésta, en los que se disponen las paradas de vehículos terrestres de transporte público de viajeros (tren, tranvía, guaguas, taxis, etc). En tales espacios confluyen las líneas de la red de transporte público por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, debiendo complementarse con usos tales como los de aparcamiento así como aquellos otros de servicio al viajero (comercio al por menor, bares, etc). Se adscribirán al 1º nivel los que centralicen servicios comarcales, según el modelo de ordenación que establezca el plan de transporte; el resto serán del 2º nivel jerárquico.
- Estaciones de servicio: espacios acotados con acceso directo desde un viario cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos, si bien pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos, y el total de superficie edificada sea inferior a 300 m²; en otro caso habrá de dividirse la parcela en usos diferenciados adscritos cada uno de ellos a la categoría que le corresponda según la clasificación del PIOT. Se adscriben al 2º nivel.
- Vías rurales: son vías ajustadas a la topografía y con ancho medio ajustado a las necesidades de los usos primarios, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor; se adscriben al 3º nivel.
- Senderos: son vías por las que no debe ni generalmente puede circular un vehículo a motor, dado que discurren muy ajustadas a la topografía del terreno y/o su anchura media no es superior a 2 metros; se adscriben al 3º nivel.

- Peatonales urbanos: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas a su uso peatonal y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, periodos limitados o a situaciones excepcionales; se adscriben al 2º nivel.
- 9-R Son **infraestructuras de transporte aéreo** los espacios construidos para el aterrizaje y despegue de aeronaves, así como para su estacionamiento y el acceso a éstas de pasajeros y mercancías. La calificación del uso aeroportuario comprende todos los terrenos en cuyo interior se ejercen actividades vinculadas directamente al aeropuerto.
- 10-R Son **infraestructuras portuarias** las instalaciones litorales construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. La calificación del uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario. Dentro de esta categoría se establece la siguiente clasificación:
- Puertos insulares: son los que conforman el sistema portuario adscrito al 1º nivel jerárquico del modelo de ordenación insular del PIOT y están explícitamente definidos como tales en el capítulo 3 del Título 3 (Puertos del polígono industrial de Granadilla, de Santa Cruz y de Fonsalía).
 - Puertos pesqueros: son aquéllos destinados a cubrir las demandas de las distintas áreas de la isla en que existen tales actividades primarias. Estos puertos podrán acoger otros usos complementarios, como deportivos, pero les caracterizará que se integran en una red planificada y dimensionada desde la óptica de la ordenación de las instalaciones pesqueras. Se adscriben al 2º nivel.
 - Puertos deportivos: son instalaciones portuarias destinadas principalmente a albergar embarcaciones recreativas. Se adscriben al 2º nivel.
 - Puertos mixtos: son aquéllos destinados la convivencia simultánea y complementaria de varias actividades: pesqueras, deportivas, comerciales o industriales.
 - Obras de abrigo parcial (obras de mejora litoral): pequeñas obras litorales destinadas a la mejora de las condiciones naturales de embarque, varada o fondeo a través de la construcción de

escolleras u obras similares de escasa dimensión proyectadas con formas y soluciones específicas de integración paisajística. No implican la alteración sustancial del medio físico en que se ubican y son propias de áreas litorales de tradición pesquera; carecen de línea de atraque y de pantalanes. Se adscriben al 3^{er} nivel jerárquico.

- Varaderos y similares: son obras menores litorales –varaderos, rampas, fondeaderos, embarcaderos y similares- que apenas implican transformación del medio, destinadas a facilitar las operaciones de varada, izado, botadura, carga y descarga, sin las garantías de refugio suficientes para admitir la permanencia continuada las embarcaciones. Se adscriben al 3^{er} nivel jerárquico.

1.4.2.5. Usos primarios

1-R Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de **actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio**, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación -salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales. Estos usos son propios del territorio rústico o del medio marino y se pormenorizan en las siguientes categorías de segundo grado:

- Usos forestales
- Usos agrícolas
- Usos ganaderos
- Usos minero-extractivos
- Usos cinegéticos
- Usos pesqueros
- Usos acuícolas

2-R Los **usos forestales** incluyen las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques. Es éste un uso sujeto siempre a la autorización administrativa y supeditado a las actividades medioambientales, de las que, en la práctica, es difícil deslindarlo claramente. Sin propósitos exhaustivos, se consideran parte de esta categoría los siguientes grupos de actividades:

- Las encaminadas a la obtención de madera para uso industrial mediante su transformación en aserradero en diversos productos (rollizo, viga, tablón, etc.). No forma parte del uso forestal el aprovechamiento de la madera procedente de actividades de conservación medioambiental.
- Las de recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares; estableciendo categorías diferenciadas en función de la intensidad con que se desarrolle la actividad en el territorio afectado.
- Las de aprovechamiento apícola, entendiéndose como tales la colocación de colmenas para producción de miel de flores silvestres, sin otras instalaciones.

3-R Los **usos agrícolas** comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales. La clasificación de los usos agrícolas, especialmente desde la óptica de establecer las correspondientes políticas sectoriales de actuación, ha de hacerse normalmente según los cultivos a que se dediquen las fincas; sin embargo, para los fines de la ordenación territorial resulta más significativo definir distintas categorías del uso agrícola según las intervenciones de transformación que suponen y que, por tanto, se consideran admisibles en un ámbito territorial en el que se haya asignado el correspondiente nivel del uso agrícola. Con tal criterio, el uso agrícola se clasifica (a efectos de las normas del PIOT sobre distribución territorial de los usos y su concreción a través de los planes de desarrollo) en los siguientes niveles:

- Mantenimiento de cultivos: corresponde al ejercicio de la actividad agrícola en terrenos ya preparados para el desarrollo de este uso en forma tradicional y con intensidad moderada. Lleva aparejadas como intervenciones propias sólo las de remoción de ejemplares de la flora y la fauna silvestre dentro de las áreas de cultivo y siempre que no sean objeto de protección y las de plantación y recolección de cultivos.
- Uso Tradicional: implica un ejercicio más intenso de las actividades agrícolas, entendiéndose intervenciones propias de este nivel, además de las anteriores, las de abancalamiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), las de vallado (también con las características del entorno) y las de ampliación de viarios, instalaciones y edificaciones existentes hasta los límites justificados por las necesidades agrícolas. Aun no siendo expresamente intervenciones propias de este nivel, los planes competentes podrán considerar autorizables en terrenos con este uso, intervenciones de

nueva ejecución de instalaciones y edificios, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, silos, estanques, etc).

- Agricultura intensiva sin cubrición: corresponde a un ejercicio más intenso de la actividad agrícola en el que, para potenciar su productividad, se admite en general una mayor intensidad en las obras e intervenciones vinculadas, si bien los planes, en cada caso, precisarán éstas y sus condiciones de ejecución. En este nivel de uso no se permite el empleo generalizado de sistemas de cubrición de cultivos (invernaderos) a fin de lograr el mantenimiento de la calidad del paisaje agrícola.
- Agricultura con cubrición: es el último nivel previsto por el PIOT en cuanto a la intensidad del uso agrícola y intervenciones propias, que son las mismas que en el caso anterior, diferenciándose en que se permite la cubrición de los cultivos, con las condiciones y proporción que sean establecidas por los planes.

4-R Los **usos ganaderos** comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Análogamente a la agricultura, la clasificación de los usos ganaderos desde ópticas sectoriales suele hacerse de acuerdo a los tipos de cabañas; sin embargo, para los fines de la ordenación territorial es más significativo definir distintas categorías o niveles del uso ganadero en función de las intervenciones de transformación que implican. Así pues, los niveles en que se clasifica el uso ganadero (a efectos del desarrollo de las normas del PIOT sobre distribución territorial de los usos) son los siguientes:

- Pastoreo extensivo: cuando la actividad se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles. El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación de las áreas de pastoreo y, en su caso, de mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.
- Ganadería estabulada familiar: este nivel de uso se considera compatible con carácter general en las fincas de cultivo e incluso con las viviendas emplazadas en ámbitos rústicos. La unidad productiva familiar desarrolla en el interior de cada finca (sin perjuicio de que los animales puedan pasar parte de su tiempo en pastoreo libre) actividades de aprovechamiento ganadero

con una cabaña limitada; el número máximo de animales lo fijarán los planes competentes, pudiendo variar en cada ámbito de la isla. Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

- Ganadería estabulada de carácter artesanal: se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o 5 madres en el de porcino (o, si cuentan con ambas cabañas, que la suma del doble del número de cerdas madres más cabezas bovinas sea superior a 10). Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión.
- Ganadería estabulada de carácter industrial: en este nivel de uso el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o muy predominante en la instalación, la cual, por otra parte, ha de estar sometida a unas exigencias mucho mayores de funcionamiento. En tanto los planes competentes no establezcan otros parámetros distintos, se adscribirá a este nivel cualquier instalación en que se superen las 76 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o 38 madres en el de porcino (o, si cuentan con ambas cabañas, que la suma del doble del número de cerdas madres y cabezas bovinas sea superior a 76). En los ámbitos territoriales en que se admita este nivel de uso, se considerarán intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto.
- Guarda de animales domésticos: este nivel de usos no suele ser considerado en las clasificaciones sectoriales como parte de las actividades ganaderas, pese a lo cual se ha entendido conveniente adscribirlo a éstas (si bien diferenciándolo) en razón de las analogías que mantiene desde la óptica de la ordenación del territorio. Se califican con tal nivel las fincas en que se guardan animales que no se destinan al aprovechamiento de sus productos, sino a otros fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc. Así pues, se consideran incluidos en este nivel las guarderías de animales de compañía, los centros de adiestramiento, los criaderos de este tipo de animales, etc. No pertenecerán a este nivel de uso, sin embargo, las perreras públicas, los centros públicos de investigación o control de especies animales (ambos usos dotacionales), los establos o similares donde se guardan animales para prácticas

recreativas o deportivas (salvo que estén en fincas separadas de las adscritas al ejercicio de tales usos y a las que no accedan los usuarios).

5-R Los **usos extractivo-mineros** comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No forman parte de esta categoría de uso las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados. Los usos minero-extractivos se han de asignar siempre a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos, se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos. A efectos de la adscripción a un ámbito territorial del uso minero-extractivo, éste se divide en las siguientes clases, según el recurso minero objeto de extracción:

- Se considerarán actividades extractivas artesanales aquellas que se desarrollen en canteras que cumplan las siguientes características:
 - Que estén destinadas a la extracción de piedras ornamentales o similares, y, en todo caso, que no estén destinadas a la extracción de ninguno de los recursos geológicos para los que se delimitan ámbitos extractivos.
 - Que su plan de explotación afecte a una superficie inferior a los 5.000 m² anuales.
 - Que su plan de explotación afecte a un volumen inferior a los 10.000 m³ anuales.
 - Que se desarrolle de acuerdo a una potencia de banco inferior a 2 metros.
 - Que se explote mediante el empleo de técnicas de carácter artesanal y sin empleo de maquinaria pesada.
- se considerarán actividades extractivas industriales las restantes.

6-R Los **usos cinegéticos** o de caza comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres. Este uso, si bien de marcado carácter recreativo así como adscribible a los usos medioambientales, se ha clasificado entre los primarios en razón de su importancia económica y productiva, que se puede incrementar en el futuro. La caza sólo puede ejercerse sobre animales que tengan calificación cinegética y en el tiempo y forma en que se establezca en las normas vigentes y en el planeamiento específico (plan insular de caza). El ejercicio de este uso no implica autorización de

ninguna intervención de transformación territorial asociada; por el contrario, su admisibilidad en un ámbito territorial concreto debe condicionarse a que, una vez finalizada, no permanezcan vestigios de la misma en el medio. No se establece ninguna división en categorías o niveles más pormenorizados de este uso desde el PIOT; en su caso, y siempre que sea conveniente para la regulación de la actividad, corresponderá hacerla al planeamiento de desarrollo.

7-R Los **usos pesqueros** comprenden aquellas actividades consistentes en recolectar animales marinos para el aprovechamiento económico. Las modalidades de pesca deportiva, sean desde tierra, desde embarcaciones (en aguas litorales con cañas y anzuelos) o submarina, se adscriben a las correspondientes categorías de usos recreativos, sin perjuicio de que su ejercicio deba regularse por normas sectoriales pesqueras. Así pues, dentro del uso pesquero se distinguen, en principio, las siguientes categorías de 3^{er} grado:

- Marisqueo: recolección en el litoral de animales invertebrados marinos, sobre todo crustáceos y moluscos, utilizando sólo elementos de carácter artesanal.
- Pesca artesanal: la realizada desde pequeñas embarcaciones dotadas con motores de escasa potencia, en las cercanías de la costa y en mareas que no suelen exceder de 24 horas; las capturas son reducidas y variadas en número de especies, según la estacionalidad; los métodos de pesca suelen ser variados, de acuerdo a las especies a cuya captura se destinan.
- Pesca industrial: realizada desde embarcaciones de mediano o gran porte, con radio de acción amplio y generalmente dotadas de medios de conservación de las capturas; éstas suelen ser abundantes y compuestas por un número pequeño de especies. A esta categoría se adscriben los atuneros, palangreros, etc.

8-R Los **usos acuícolas** comprenden el conjunto de actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en un medio acuícola, tanto la que se realiza en artefactos móviles ubicados en el mar, como las realizadas en instalaciones especializadas, móviles o fijas, en tierra. En el uso acuícola se distinguen, en principio, las siguientes categorías de 3^{er} grado:

- Acuicultura en tierra: la que se realiza mediante instalaciones móviles o fijas, situadas bien en zonas litorales o en el interior.

- Acuicultura en mar: la que se realiza mediante instalaciones ligeras, móviles y fácilmente desmontables

1.4.2.6. Usos industriales y de almacenamiento

- 1-R Son usos industriales los propios de los espacios que se destinan al ejercicio de **actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos**, salvo aquellas que se incluyan como parte constitutiva de otros usos de acuerdo con las definiciones de este capítulo. El uso industrial se aplica siempre a una superficie acotada de suelo (parcela) en cuyo interior se sitúan las edificaciones e instalaciones industriales. Los usos industriales se pormenorizan en las siguientes categorías de segundo grado:
- Producción industrial
 - Almacenes y comercio mayorista
 - Artesanía y oficios artísticos
 - Reparación y mantenimiento de objetos domésticos
 - Talleres de reparación de vehículos
- 2-R Tienen el **uso de producción industrial** los edificios e instalaciones donde se llevan a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados o, en todo caso, no propios de las actividades incluidas en la categoría de artesanía y oficios artísticos. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3^{er} grado:
- Industria vinculada a los usos primarios: cuando se transforman y preparan para el consumo bienes cuyo origen es la producción primaria del entorno, tales como los locales donde se prepara leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local (siempre que no puedan calificarse como usos ganadero), las bodegas para la elaboración de vino a partir de viñas de la zona, las plantas de envasado de agua mineral natural potable, etc.
 - Industria ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. Estas industrias deben localizarse en áreas urbanizadas, que conviene que estén adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramas diferenciadas.

- Industria pesada: cuando las características de los procesos de producción hacen que no puedan adscribirse a la categoría anterior pero, al mismo tiempo, no presentan las condiciones específicas de las industrias singulares. Las industrias de esta categoría deben ubicarse en áreas urbanizadas expresamente diseñadas para sus características (polígonos industriales especializados) y separadas de los núcleos de población.
 - Industria singular: a esta categoría pertenecen las instalaciones cuyos procesos de producción tienen una especial complejidad, un alto valor estratégico en la economía insular o presentan especiales requerimientos de aislamiento y protección respecto al entorno. Se configuran como enclaves aislados en el territorio, en los que la edificación se ubica en una amplia parcela separada de cualquier trama y uso urbano.
- 3-R Los usos de **almacenes y comercio mayorista** corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial o entregarse a minoristas (no pueden albergar actividades de venta al por menor). No serán almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal. De convenir pormenorizar los usos de almacenes en razón de las finalidades de ordenación de los planes, se seguirán criterios basados en las dimensiones de los locales, la naturaleza de los bienes que se guarden, las relaciones con el resto de actividades productivas del territorio y los requerimientos de compatibilidad con las diversas tramas urbanas y rurales.
- 4-R Los usos de **artesanía y oficios artísticos** son propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. En esta categoría, las actividades deben ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en el mismo local y no ocupe una superficie mayor del 50% del total.
- 5-R Los usos de **reparación y mantenimiento de objetos domésticos** son los propios de aquellos locales en los que se realizan exclusivamente tales actividades, sin alterar de forma significativa la naturaleza

inicial de los bienes. En esta categoría no se incluyen los locales destinados a la reparación de objetos de grandes dimensiones o que requieran de una superficie de trabajo mayor de 1.000 m² (en tales casos, se considerarán como usos de industria ligera). De otra parte, si las actividades de reparación se prestan junto a las de venta con una superficie inferior al 50% del local, se considerarán uso comercial en la categoría correspondiente.

- 6-R Los usos de **talleres de reparación de vehículos** son los propios de los espacios en donde se realizan habitualmente el mantenimiento y arreglos de vehículos de motor (mecánica, electricidad, carrocería, etc). No se adscriben a esta categoría las estaciones de servicio ni los espacios donde se estacionan los servicios de remolque para asistencia en carretera (categoría de estacionamientos restringidos); en cambio, sí se incluyen los espacios donde se realizan las inspecciones técnicas a vehículos, así como las actividades de venta de repuestos y accesorios de vehículos de motor, si se realizan en la misma parcela y no ocupan más del 25% de la superficie total.

1.4.2.7. Usos terciarios

- 1-R Tienen uso terciario los espacios donde se prestan **servicios al público** adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Desde la óptica urbanística y territorial, los usos terciarios se caracterizan por la vinculación de la actividad a un espacio, la posibilidad de asistencia frecuente de público en general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades. En base a estas características y a sus consiguientes requisitos urbanísticos y territoriales, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- Comercio minorista
- Hostelería
- Oficinas

2-R A la categoría de **comercio minorista** se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al por menor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc). Se establece la siguiente pormenorización de 3^{er} grado:

- Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m²) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioskos de prensa, etc.
- Local comercial: establecimiento comercial independiente situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública.
- Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y/o de ocupación temporal, para la venta minorista. Al menos el 70% de la superficie de venta debe estar dedicada a bienes alimenticios.
- Centro comercial: conjunto de establecimientos comerciales –locales o locales y grandes establecimientos comerciales- independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos. Tipológicamente pueden adoptar el esquema de galería comercial o cualquier otra disposición siempre que los locales se dispongan en un inmueble único.
- Gran establecimiento comercial polivalente establecimiento independiente, conformado como un edificio único, de variada oferta de productos sin que ningún sector supere el 60% la misma. Se incluyen en esta categoría, los hipermercados, los grandes almacenes y otros establecimientos diferentes de los anteriores asimilables a esta definición.
- Gran establecimiento comercial especializado: establecimiento independiente, conformado como un edificio único, especializado en un determinado tipo de oferta comercial a la que se destina al menos el 60% de su superficie útil de venta. En esta categoría se incluyen tanto los establecimientos de venta de muebles, de equipamiento personal, de material de construcción y ferretería, de automóviles, etc como los supermercados, entendidos como aquellos comercios

unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

- Parque comercial: área urbana especializada terciaria integrada por dos o más centros comerciales o grandes establecimientos comerciales, generalmente con red viaria propia y aparcamientos en parte en superficie. Complementariamente también puede albergar otros usos terciarios y recreativos.

3-R A la categoría de **hostelería** se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3^{er} grado:

- Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

4-R A la categoría de **oficinas** se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3^{er} nivel:

- Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites dimensionales que se establecieron. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².
- Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².
- Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.
- Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que existe al menos un local de estas características.

1.4.2.8. Usos turísticos

- 1-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son **usos turísticos** aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
- 2-R Se define como **establecimiento turístico** todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
- 3-R Los **establecimientos turísticos se clasifican**, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en las siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:
- Establecimientos turísticos convencionales
 - Complejos turísticos
 - Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza
 - Establecimientos de Turismo Rural
 - Campamentos de Turismo
 - Establecimientos turísticos recreativos
- 4-R Se entenderán incluidos en la categoría de **Establecimientos turísticos convencionales** los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de

regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:

- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.
- Pensión: establecimiento hotelero que se explota compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes, de acuerdo a la legislación sectorial.
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán exentos de los siguientes requisitos:
 1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores; ni zona deportiva en los de tres estrellas.
 2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de comedor dentro del establecimiento.

- 5-R Se considerarán incluidos en la categoría de **Complejos Turísticos** los establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
 - La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.
 - Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 38 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.
- 6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en **categorías de los complejos turísticos**, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:
- su localización respecto a determinados recursos que constituyen la base de la explotación
 - la prestación de servicios complementarios especializados
 - las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes
- 7-R Se calificará como **establecimiento turístico ligados a la naturaleza** a todo inmueble en el que se presten servicios régimen de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.

- 8-R Se consideran incluidos en la categoría de **Turismo Rural** los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, el cual, en tal caso se recomienda que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:
- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso. Los establecimiento hoteleros podrán tener la categoría de “Hoteles Ligados a la Naturaleza” cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
 - Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
- 9-R Se consideran incluidos en la categoría de **Campamentos de turismo** los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.
- 10-R Se consideran incluidos en la categoría de **Establecimientos turísticos recreativos** los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

1.4.2.9. Usos residenciales

- 1-R Son de uso residencial los **espacios destinados al alojamiento permanente de personas**. Tales inmuebles (salvo los de residencia comunitaria) se conforman por viviendas y espacios vinculados a éstas, tales como áreas libres privadas, garajes, etc. Se entiende como vivienda el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas. Dentro del uso residencial pueden distinguirse las siguientes categorías:
- Vivienda unifamiliar.
 - Vivienda colectiva.
 - Residencia comunitaria.
- 2-R **Vivienda unifamiliar:** edificio que coincide totalmente con una sola vivienda (y, en su caso, con usos complementarios a éste); en la unidad parcelaria se dispone una sola vivienda, con acceso directo desde la vía pública.
- 3-R **Agrupación de viviendas unifamiliares:** conjunto de varias viviendas dispuestas en una única unidad parcelaria, pero de modo tal que cada una se emplace sobre una porción de suelo vinculada exclusivamente a la misma, independientemente de que en la parcela existan espacios libres o edificados de uso comunal.
- 4-R **Vivienda colectiva:** edificación en cuyo interior se disponen varias viviendas e incluso otros locales independientes de las mismas.
- 5-R **Residencia comunitaria:** edificio en que se disponen unidades habitacionales que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos, y que cuentan con servicios comunes fuera de las mismas. A esta categoría pertenecen las edificaciones (así como los espacios libres e instalaciones vinculados) en las que se produce el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos, y a ella se adscriben inmuebles tales como monasterios y conventos, residencias de estudiantes, etc.

SECCIÓN 3ª: CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS INTERVENCIONES

1.4.3.1. Criterios de clasificación de las intervenciones

- 1-E De forma análoga a los usos y con el mismo alcance operativo, el PIOT establece una **clasificación de las intervenciones** de transformación territorial basada, en este caso, en el objeto material sobre el que se materializan y en la intensidad de su ejercicio y efectos sobre el territorio.
- 2-R En esta sección se definen las intervenciones resultantes de la clasificación del PIOT, dedicando un artículo a cada una de las categorías básicas (o de 1^{er} grado). Las seis **categorías básicas de intervenciones** según la clasificación del PIOT son las siguientes:
- Intervenciones sobre la estructura de la propiedad artículo 1.4.3.2.
 - Intervenciones sobre la flora y la fauna artículo 1.4.3.3.
 - Intervenciones de movimiento de tierras artículo 1.4.3.4.
 - Intervenciones sobre la red viaria y de transportes artículo 1.4.3.5.
 - Intervenciones de instalaciones artículo 1.4.3.6.
 - Intervenciones de edificación artículo 1.4.3.7.
- 3-E En el artículo 1.4.3.8 se encuentra una **clasificación de las intervenciones en función de su intensidad**, clasificación que complementa y matiza la expuesta en el apartado anterior.

1.4.3.2. Intervenciones sobre la estructura de la propiedad

- 1-R Se considera intervención sobre la estructura de la propiedad cualquier acto que supongan la **modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas**. Se distinguen las siguientes intervenciones catastrales:
- Rectificación de lindes.
 - Segregación y agregación simultánea.
 - Agrupación de fincas.

- Segregación.
 - Parcelación urbanística.
- 2-R Se considerará como **rectificación de lindes** el ajuste de los bordes entre dos fincas colindantes a fin de mejorar el aprovechamiento de cada una de ellas o su adecuación a elementos preexistentes. Para que una intervención se adscriba a esta categoría no puede suponer cambios en la superficie de ninguna de las dos fincas mayores al $\pm 5\%$ respecto a cada una de las originales.
- 3-R La **segregación y agregación simultánea entre dos fincas** es un caso particular de la rectificación de lindes, en el que se superan los límites dimensionales establecidos, y consiste en la segregación de parte de una finca rústica para agregarla a otra colindante también rústica, siempre que la superficie conjunta de ambas tras la intervención no sea mayor del 50% de la superficie de la finca de la que se segrega ni del 100% de la superficie de la finca a la que se agrega. Si no es así, este acto se considerará la realización de dos actos sucesivos.
- 4-R Se considerará como **agrupación de fincas** el acto de unir dos o más fincas adyacentes de naturaleza rústica en una sola.
- 5-R Se considerará como **segregación** el acto de dividir una finca rústica en dos o más nuevas fincas. La autorización de una segregación requerirá justificar que cada una de las fincas resultantes se incluye entera en un único ámbito de ordenación del planeamiento vigente, que cumple todas sus condiciones y que sus características (tamaño, forma, topográficas, edafológicas u otras) no merman la aptitud de la finca original en relación a los usos previstos por el Plan.
- 6-R Se considerará como **parcelación urbanística** todo acto de modificación de una o varias fincas para adecuarlas a la ordenación urbanística del planeamiento vigente. Su regulación se regirá por los procedimientos previstos en la gestión urbanística.

1.4.3.3. Intervenciones sobre la flora y la fauna

- 1-R Son intervenciones sobre la flora y la fauna todas aquellas que **afectan a los ejemplares vegetales y animales** sin producir cambios significativos en las condiciones físicas, químicas o de otra naturaleza del suelo soporte de los mismos. Son intervenciones que se desarrollan mayoritariamente en el suelo rústico en tanto se vinculan normalmente a un uso de aprovechamiento primario o a la gestión de recursos naturales. Se distinguen las siguientes:
- de recolección
 - de plantación
 - de eliminación de agentes nocivos
 - de aprovechamiento de especies vegetales
 - de remoción de especies vegetales
 - de remoción de especies animales
- 2-R Son intervenciones de **recolección** las consistentes en la retirada y/o acopio de pequeños animales, plantas y/o frutos cultivados de forma moderada y compatible con el mantenimiento de las respectivas especies silvestres.
- 3-R Son intervenciones de **plantación** las de colocación de especies vegetales para su crecimiento y desarrollo, incluyendo tanto las propias de los cultivos agrícolas, como las destinadas a la reforestación y/o recuperación y/o fomento de especies silvestres.
- 4-R Son intervenciones de **eliminación de agentes nocivos** las de erradicación de animales y/o plantas que afectan directa y negativamente al desarrollo de especies vegetales o animales o a la salud humana (campañas de desparasitación, contra plagas, etc).
- 5-R Son intervenciones de **aprovechamiento de especies vegetales** las consistentes en cortar partes de ejemplares de la flora para su posterior uso o conservación, sin que se produzca la muerte del ejemplar objeto de la intervención. Estas intervenciones se distinguirá por los distintos grupos de especies según sus requisitos y características específicas (entre éstas, el tamaño: diferenciando entre ejemplares arbóreos y no arbóreos, requisitos de protección, características por tipos de especies, etc).

- 6-R Son intervenciones de **remoción de especies vegetales** las que consisten en la extracción completa de ejemplares de la flora; se distinguirán en grupos con criterios similares a los de las intervenciones de aprovechamiento.
- 7-R Son intervenciones de **remoción de especies animales** las consistentes en la captura para su muerte o apartamiento del medio natural de animales vertebrados silvestres.

1.4.3.4. Intervenciones de movimiento de tierras

- 1-R Las intervenciones de movimientos de tierras son todas aquellas que suponen **alteración de las condiciones orográficas de un ámbito territorial**. Estas intervenciones son siempre actos previos que posibilitan la implantación de un uso concreto o la realización de otra intervención; por tanto, su autorización (aunque requiera proyecto independiente) estará siempre vinculada a la del acto posterior. Se distinguen las siguientes intervenciones de movimiento de tierras:
- de roturación
 - de aporte de tierras
 - de abanalamiento
 - de explanación
 - de urbanización
 - de extracción
 - de rehabilitación orográfica
- 2-R Son intervenciones de roturación las consistentes en el labrado de la cubierta fértil del terreno para prepararlo para el cultivo agrícola u otras finalidades análogas.
- 3-R Son intervenciones de aporte de tierras las consistentes en añadir nuevo material edáfico a un terreno de cultivo al objeto de aumentar su fertilidad.
- 4-R Son intervenciones de abanalamiento las de conversión de un terreno en pendiente en terrazas sensiblemente horizontales, mediante extracciones y rellenos, con o sin muros de contención. Para admitirse en esta categoría, los movimientos de tierras derivados deben asegurar un equilibrio

suficiente entre las extracciones y rellenos, de modo que no haya una diferencia entre ambos mayor del 20%.

- 5-R Son intervenciones de explanación las que comprenden las obras para convertir un terreno en pendiente en otro sensiblemente plano, superando los límites del abanalamiento, pero sin ser consideradas como urbanización, al no implicar la ejecución de viarios ni tener por fin la creación de solares edificables.
- 6-R Son intervenciones de urbanización aquellas que tienen por objeto la conversión de un terreno en solares edificables y/o espacios públicos libres y viarios. Las obras de urbanización sólo pueden realizarse en suelos que así hayan sido previstos por el planeamiento, y se regulan según lo establecido en la legislación urbanística.
- 7-R Son intervenciones de extracción aquellas a través de las cuales se retiran materiales geológicos del terreno para no volverlos a colocar en el mismo ámbito. No se consideran pues dentro de estas intervenciones las retiradas de materiales para formar bancales o explanaciones; tampoco, las extracciones realizadas para adecuar el terreno a las condiciones necesarias para ejecutar otras obras (tales como de edificación, urbanización, construcción de viarios, etc).
- 8-R Son intervenciones de rehabilitación orográfica las que, mediante movimientos de tierras y construcción de elementos soportes, tienen por objeto disminuir el impacto paisajístico y restaurar hacia su forma natural la orografía de terrenos afectados por extracciones previas o cualquier otra intervención que la haya degradado.

1.4.3.5. Intervenciones sobre la red viaria y de transporte

- 1-R Las intervenciones sobre la red viaria y de transporte comprenden todas las obras que tienen por objeto la **actuación sobre uno o varios elementos viarios o canales de transporte**, sin implicar al territorio circundante; por tanto, no se incluyen las obras de urbanización pero sí, en cambio, los movimientos de tierras cuya ejecución es condición previa de una obra viaria.

- 2-R La **tipología de las intervenciones** se establecerá teniendo en cuenta, tanto el uso pormenorizado del elemento sobre el que se realizan (en base a la clasificación del párrafo 8 del art. 1.4.2.4) como la intensidad de las obras que implican (en base a la clasificación del art. 1.4.3.8). Si una de estas intervenciones se realiza sobre más de un elemento viario, se adscribirá a la categoría del que tenga mayor jerarquía funcional; análogamente, si incluye obras de distinta intensidad, se adscribirá a la de mayor nivel.

1.4.3.6. Intervenciones de instalaciones

- 1-R Las intervenciones de instalaciones son todas aquellas que, sin ser de edificación, se concretan en la **colocación sobre el territorio de volúmenes artificiales**, vinculados a una funcionalidad específica y siempre que no formen parte de una intervención de edificación o urbanización.
- 2-R Las intervenciones de instalaciones se distinguirán según el uso pormenorizado al que están asignadas, así como según la intensidad de las obras que implican (de acuerdo a la clasificación del artículo 1.4.3.7). Entre estas intervenciones se incluyen
- Las de vallado, la colocación de soportes publicitarios y señalizadores, las de mobiliario urbano (elementos ligeros fijos en espacios abiertos propios de servicios públicos o de la actividad comercial, tales como bancos, cabinas, papeleras, quioscos, paradas de guagua, postes, etc).
 - Las de implantación de volúmenes de estancia provisional (como los de ferias, mercados ocasionales, carpas para espectáculos al aire libre, tiendas de acampada, etc), las cubiertas de plástico o similares (invernaderos).
 - Las que afectan a infraestructuras de servicio, tales como tuberías y canales, depósitos y depuradoras, motores de generación de energía, elementos verticales (soportes de tendidos, antenas, etc).

1.4.3.7. Intervenciones de edificación

- 1-R Las intervenciones de edificación son todas aquellas que suponen **la demolición, modificación, reparación o construcción de un edificio** (en todo o parte).

- 2-R La **tipología de las intervenciones de edificación** se establecerá según los usos pormenorizados del inmueble, de acuerdo a las clasificaciones de la sección 2ª de este capítulo. También se distinguirán en función de la intensidad de las obras que implique, de acuerdo a la clasificación del artículo 1.4.3.8. Cuando una de estas intervenciones incluya obras de distinta intensidad, se adscribirá a aquella de mayor nivel.

1.4.3.8. Clasificación de las intervenciones según su intensidad

- 1-R Las intervenciones, y especialmente aquellas sobre la red viaria, las de instalaciones y las de edificación, se clasificarán además, según el tipo de obras que comprendan, en alguno de los siguientes **tipos ordenados de menor a mayor intensidad**:
- Intervenciones de demolición.
 - Intervenciones de conservación.
 - Intervenciones de acondicionamiento.
 - Intervenciones de rehabilitación.
 - Intervenciones de reestructuración.
 - Intervenciones de ampliación.
 - Intervenciones de nueva ejecución.
- 2-R Son intervenciones de **demolición** aquellas de eliminación total o parcial de un elemento existente. Se considerarán parte de estas intervenciones, las actuaciones necesarias para restaurar los impactos derivados de las mismas. En el caso de las obras de edificación, se entenderán por regla general como de demolición total las que afecten a más del 75 % de superficie techada o del 50 % de la estructura, cubiertas o fachadas. Su autorización no puede considerarse implícita en cualquier otra intervención (de edificación, por ejemplo) sino que debe siempre concederse expresamente, atendiendo a los distintos requisitos específicos sobre los elementos objeto de demolición (por ejemplo, normas de protección).
- 3-R Son intervenciones de **conservación** aquellas cuyo fin es mantener la funcionalidad de un elemento existente, en su nivel y capacidad de servicio, incluyéndose las obras necesarias para adecuarlo al cumplimiento de las normas legales. En el caso de obras de edificación se incluirán en esta categoría tanto aquellas cuyo objeto es el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato como las de consolidación y puesta en valor de un edificio, recuperando sus valores histórico-

artísticos, así como su adecuación a un uso permitido y adecuado a sus características (normalmente denominadas de restauración).

- 4-R Las intervenciones de **acondicionamiento** tienen por finalidad mejorar las condiciones de servicio de un elemento existente, sin modificar sus dimensiones ni sus características fundamentales. En las obras viarias, incluyen las de señalización, protección, cambios y refuerzos de firmes, rectificaciones y ensanches puntuales, etc. En obras de edificación, las de reparación, sustitución o colocación de instalaciones, redistribución de estancias con cambios de tabiquería, apertura de vanos, sustitución de pavimentos, revestimientos, carpinterías y cerrajerías y de cubiertas, etc (normalmente denominadas obras de rehabilitación).
- 5-R Son intervenciones de **rehabilitación** aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de funcionalidad o habitabilidad, manteniendo las características tipológicas del edificio o elemento sobre el que se interviene.
- 6-R Son intervenciones de **reestructuración** aquellas destinadas a modificar la capacidad funcional del elemento existente mediante modificaciones estructurales; en las intervenciones sobre viarios, comprenden rectificaciones de trazados y ensanches de tramos significativos; en edificios comprenden redistribución interior que afecta a sus características estructurales fundamentales, pudiendo llegar incluso al vaciado, pero sin modificar las características morfológicas externas.
- 7-R Son intervenciones de **ampliación** las que aumentan las dimensiones físicas de un elemento existente. En infraestructuras, podrán incluir tanto el aumento de las secciones y capacidad de transporte como el de la longitud de los elementos; en este último caso, la longitud de la infraestructura no podrá incrementarse en más de un 50% de la existente. En obras sobre edificaciones, la superficie construida tras la ampliación no será mayor al doble de la anterior. La superación de tales límites implicará que la intervención sea de nueva ejecución.
- 8-R Son intervenciones de **nueva ejecución** las de colocación o construcción de una nueva infraestructura, instalación o edificación, y aquellas que deban ser consideradas como tales por superar los límites impuestos para ser incluidas en las categorías anteriores.

