

## **.2 CONDICIONES DE LOS USOS.**

### **OP 2-1**

#### **Condiciones generales.**

- .1 Los usos y actividades permitidos deben cumplir las leyes, reglamentos, normas y ordenanzas, tanto las actualmente vigentes como las que se promulguen en el futuro.
- .2 Las intervenciones amparadas en los usos permitidos deben cumplir las condiciones normativas de la clase, categoría, zona y subzona de ordenación homogénea y las condiciones de uso de este capítulo.

### **OP 2-2**

#### **Clasificación de los usos del suelo.**

- .1 Los usos se clasifican de acuerdo con el capítulo 4 del título 1 de la normativa del plan insular (PIO):
  - .a Medioambientales.
  - .b Recreativos.
  - .c Dotacionales.
  - .d De infraestructuras.
  - .e Primarios.
  - .f Industriales.
  - .g Terciarios.
  - .h Turísticos.
  - .i Residenciales.

### **OP 2-3**

#### **Usos predominantes, compatibles, principales, secundarios y prohibidos.**

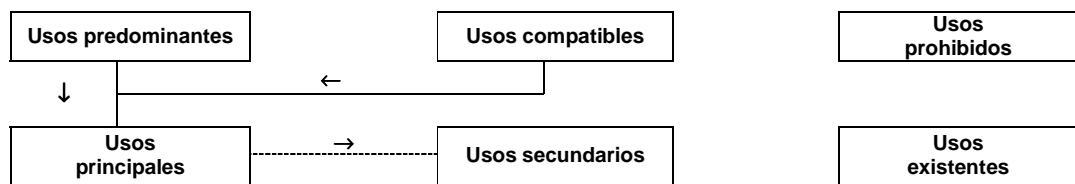
- .1 En las distintas zonas de ordenación homogénea se establecen:
  - .- Usos predominantes.
  - .- Usos alternativos compatibles.
  - .- Usos prohibidos.

Los usos predominantes son los globales proyectados en el plan general de ordenación, los que normalmente deben elegirse como uso principal en fincas concretas.

Los usos compatibles son usos admisibles sustituyendo o acompañando al predominante. Pueden elegirse como uso principal en fincas concretas.

Los usos prohibidos no se permiten en ningún caso.
- .2 Los usos medioambientales y primarios, y en cierta medida los recreativos, son característicos del suelo rústico (excepto en los asentamientos rurales), pero pueden plantearse como uso principal en otras clases y categorías de suelo, con las limitaciones generales y particulares que corresponden.
- .3 Los usos dotacionales, de infraestructuras, industriales, terciarios y residenciales, y en menor medida los turísticos, son característicos de los núcleos de población (asentamientos rurales, suelo urbano y suelo urbanizable) y no pueden plantearse en el resto de las categorías de suelo rústico salvo en casos excepcionales.
- .4 En las distintas zonas y en algún caso subzonas de ordenación homogénea se establece el uso predominante, es decir, el uso principal previsto en el plan general de ordenación. El uso principal a implantar en una finca concreta debe ser el uso predominante o bien uno de los usos compatibles. Para cada uso principal, el plan general de ordenación determina los usos secundarios que pueden acompañarle.

Si el uso principal elegido consume edificabilidad, debe afectar como mínimo al 50% de la edificabilidad consumida en la finca. Si no consume edificabilidad, debe afectar como mínimo al 50% de la superficie de la finca.



#### OP 2-4

##### Usos preexistentes.

- .1 Los usos preexistentes (existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general de ordenación) que cumplen las condiciones de uso para la clase y categoría de suelo y para la zona y subzona de ordenación homogénea son coherentes con la ordenación proyectada.  
En caso contrario, se consideran en situación de fuera de ordenación.
- .2 Se consideran usos tolerados los preexistentes que incumplen alguna de las determinaciones normativas del plan general de ordenación y que cumplen las dos condiciones siguientes:
  - .a Los permite la situación de fuera de ordenación aplicable.
  - .b No son usos prohibidos.
- .3 Los que no cumplen estas condiciones pueden alcanzar la condición de uso tolerado mediante el establecimiento de las restricciones, reformas o medidas correctoras que establezca el organismo administrativo actuante.

#### OP 2-5

##### Usos permitidos.

- .1 Son usos permitidos:
  - .a Los usos autorizables con carácter general, según el punto 8 del artículo 66 del TR-DL 1/2000.
  - .b Los usos predominantes previstos y los usos alternativos compatibles en cada zona de ordenación homogénea.
  - .c Los usos secundarios admisibles en función del uso principal elegido.
  - .d Los usos tolerados, si se autoriza su permanencia por plazo fijo o por plazo indefinido; en el último caso, en precario y con autorización revocable en cualquier momento mediante acuerdo del organismo administrativo actuante.
  - .e Los usos provisionales que se autoricen al amparo del artículo 61 del TR-DL 1/2000.
- .2 Los usos tolerados deben adoptar las medidas correctoras que señale en cada caso el Ayuntamiento para conseguir condiciones semejantes a las de los usos permitidos.  
La finalización o la supresión de la actividad de un uso tolerado comporta su extinción como tal: no puede implantarse de nuevo ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

#### OP 2-6

##### Usos medioambientales.

- .1 Los usos medioambientales engloban las actividades de conservación y conocimiento de los recursos naturales (PIO 1.4.2.1).  
Pueden ser:
  - .- De conservación medioambiental.
  - .- Científicos sobre los recursos naturales.
  - .- De educación ambiental.

## **OP 2-7**

### **Usos recreativos.**

- .1 Los usos recreativos engloban actividades de ocio y esparcimiento (PIO 1.4.2.2). Pueden ser:
  - .- De esparcimiento en espacios no adaptados.
  - .- De esparcimiento en espacios adaptados.
  - .- De esparcimiento en espacios edificados.
  - .- De esparcimiento en complejos recreativos.
- .2 Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados son compatibles con las condiciones naturales del territorio. Pueden ser (PIO 1.4.2.2.2):
  - .- De esparcimiento elemental.
  - .- De esparcimiento con equipo ligero no motorizado.
  - .- De esparcimiento con vehículos de motor.
  - .- De esparcimiento elemental con asistencia de público.
- .3 Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se agrupan en los niveles siguientes (PIO 1.4.2.2.6):
  - .- Hasta 5 Ha.
  - .- De 5 a 25 Ha.
  - .- (A partir de 25 Ha se adscriben al uso de esparcimiento en complejos recreativos).
- .4 Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden ser (PIO 1.4.2.2.7):
  - .- Edificios recreativos aislados de pequeña dimensión: hasta 2 plantas de altura y 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - .- Edificios recreativos de pequeña dimensión: hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida y 500 personas de aforo.
  - .- Edificios recreativos de dimensión media: de 1.000 a 5.000 m<sup>2</sup> de superficie construida y de 500 a 1.000 personas de aforo.
  - .- Edificios recreativos de gran dimensión: más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie construida y/o más de 1.000 personas de aforo.

## **OP 2-8**

### **Usos dotacionales.**

- .1 Los usos dotacionales comprenden los distintos tipos de espacios libres y equipamientos, incluso los que se delimitan como sistema general (PIO 1.4.2.3). Pueden ser:
  - .- Educativos.
  - .- Culturales.
  - .- Sanitarios.
  - .- Asistenciales.
  - .- Deportivos.
  - .- De esparcimiento.
  - .- De la administración pública.
  - .- De defensa, seguridad y mantenimiento.
  - .- Otros.
- .2 El uso dotacional sanitario se prohíbe:
  - .- En establecimientos con acceso único por calle peatonal.
  - .- Si incluye atención de urgencias, en establecimientos con acceso único por calle de ancho igual o menor que 9 metros.
- .3 El uso dotacional deportivo en recintos descubiertos se prohíbe:
  - .- Con acceso único por calle peatonal.
  - .- En el recinto delimitado como centro histórico (zonas 112 de interés cultural) y en el entorno próximo de los edificios catalogados.

## **OP 2-9**

### **Usos de infraestructuras.**

- .1 Los usos de infraestructuras incluyen tanto las redes viarias y de infraestructura como la infraestructura estructurante que se delimita como sistema general. Pueden ser los siguientes (PIO 1.4.2.4):
  - .- Infraestructuras hidráulicas.
  - .- Infraestructuras de saneamiento.
  - .- Infraestructuras de energía.
  - .- Infraestructuras de comunicación.
  - .- Infraestructuras de tratamiento de residuos.
  - .- Infraestructuras viarias.
  - .- Infraestructuras de transporte.
  - .- Infraestructuras portuarias.
- .2 La nueva implantación de infraestructuras integradas en sistemas generales debe regularse mediante planeamiento especial.
- .3 Las infraestructuras técnicas deben proyectarse siempre que sea posible con base en los esquemas que aporta el plan general.
- .4 Se prohíben las infraestructuras técnicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía, alumbrado público y telecomunicación que den servicio exclusivo a instalaciones o edificios construidos sin licencia.

## **OP 2-10**

### **Usos primarios.**

- .1 Los usos primarios son los que se basan en el aprovechamiento de los recursos naturales del territorio para producir bienes que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima (PIO 1.4.2.5). Pueden ser:
  - .- Forestales.
  - .- Agrícolas.
  - .- Ganaderos.
  - .- Minero-extractivos.
  - .- Cinegéticos.
  - .- Pesqueros.
  - .- Acuícolas.
- .2 Los usos forestales comprenden las actividades siguientes (PIO 1.4.2.5.2):
  - .- De aprovechamiento forestal (obtención de madera para uso industrial, sin considerar la procedente de actividades de conservación medioambiental).
  - .- De recolección de pinocha, leña, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares.
  - .- De aprovechamiento apícola.Los usos de recolección de pinocha, leña, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas y similares no se regulan.  
Los aprovechamientos apícolas se prohíben en la franja de 100 m. de ancho exterior al límite de los ámbitos de:
  - [1] Suelo urbano.
  - [211] Suelo urbanizable sectorizado ordenado.
  - [32] Equipamiento estructurante.
  - [33] Espacio libre estructurante.
- .3 Los usos agrícolas se agrupan en los niveles de intensidad de transformación siguientes (PIO 1.4.2.5.3):
  - .- Mantenimiento de cultivos.
  - .- Uso agrícola tradicional.
  - .- Agricultura intensiva sin cubrición.
  - .- Agricultura con cubrición.

Estas actividades deben realizarse sin utilizar productos fitosanitarios u otros que puedan ser nocivos, en el interior y en la franja de 100 m. de ancho exterior al límite de los ámbitos de:

- [1] Suelo urbano.
- [211] Suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- [32] Equipamiento estructurante.
- [33] Espacio libre estructurante.

.4 Los usos ganaderos se agrupan en los niveles de intensidad de transformación siguientes (PIO 1.4.2.5.4):

- .- Pastoreo extensivo.
- .- Ganadería estabulada familiar.
- .- Ganadería estabulada de carácter artesanal.
- .- Ganadería estabulada de carácter industrial<sup>1</sup>.
- .- Guarda de animales domésticos.

La ganadería estabulada de carácter industrial se prohíbe a menos de 500 m. de distancia al exterior de los ámbitos de:

- [1] Suelo urbano.
- [211] Suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- [32] Equipamiento estructurante.
- [33] Espacio libre estructurante.

.5 Los usos minero-extractivos pueden ser artesanales e industriales (PIO 1.4.2.5.5).

Los artesanales cumplen las características siguientes:

- .- Están destinados a la extracción de piedras ornamentales o similares (en ningún caso a la extracción de recursos para los que el PIO delimita ámbitos extractivos: grava, picón, piedra, puzolana y tierra).
- .- Su plan de explotación afecta a menos de 5.000 m<sup>2</sup>s anuales y a menos de 10.000 m<sup>3</sup> anuales.
- .- Se desarrollan con una potencia de banco menor que 2 m.
- .- La técnica de explotación es artesanal y no se emplea maquinaria pesada.

El uso minero-extractivo industrial se permite exclusivamente en los ámbitos extractivos predefinidos y cumpliendo de forma estricta las determinaciones del PIO-2002, tal como se desarrollan en estas normas.

.6 Los usos pesqueros se agrupan en las categorías siguientes (PIO 1.4.2.5.7):

- .- Marisqueo.
- .- Pesca artesanal.
- .- Pesca industrial.

Estos usos no se regulan en el plan general de ordenación.

.7 Los usos acuícolas admiten dos modalidades (PIO 1.4.2.5.8):

- .- Acuicultura en tierra.
- .- Acuicultura en mar.

La acuicultura en mar no se regula en el plan general de ordenación.

## **OP 2-11**

### **Usos industriales y de almacenamiento.**

.1 Los usos industriales engloban las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos no incluidas en el resto de los usos (PIO 1.4.2.6).

Pueden ser:

- .- Producción industrial.
- .- Almacenes y comercio mayorista.

<sup>1</sup>

Según el PIO, en tanto que los planes competentes no establezcan otros parámetros distintos, se adscriben al nivel artesanal las instalaciones que superen las 10 cabezas de bovino o las 5 madres de porcino o, si cuentan con ambas cabañas, aquellas en las que la suma del doble del número de cerdas madres y el número de cabezas bovinas sea mayor que 10; y al nivel industrial las que superen las 76 cabezas de bovino o las 38 madres de porcino o, si cuentan con ambas cabañas, aquellas en las que la suma del doble del número de cerdas madres y el número de cabezas bovinas sea mayor que 76.

- .- Artesanía y oficios artísticos.
- .- Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.
- .- Talleres de reparación de vehículos.
- .2 Los usos de producción industrial se agrupan en (PIO 1.4.2.6.2):
  - .- Industria vinculada a los usos primarios.
  - .- Industria ligera.
  - .- Industria pesada.
  - .- Industria singular.
- .3 Los establecimientos de producción industrial, almacenaje y comercio mayorista se prohíben:
  - .- Con acceso único por calle peatonal.
  - .- Con acceso único por calle de ancho igual o menor que 9 metros.
  - .- En el recinto delimitado como centro histórico (zonas 112 de interés cultural) y en el entorno próximo de los edificios catalogados.
- .4 Los talleres de reparación de vehículos se prohíben:
  - .- Con acceso único por calle peatonal.
  - .- En el recinto delimitado como centro histórico (zonas 112 de interés cultural) y en el entorno próximo de los edificios catalogados.

**OP 2-12**  
**Usos terciarios.**

- .1 Los usos terciarios (PIO 1.4.2.7) pueden ser:
  - .- Comercio minorista.
  - .- Hostelería<sup>2</sup>.
  - .- Oficinas.
- .2 El comercio minorista admite las modalidades siguientes (PIO 1.4.2.7.2):
  - .- Puesto de venta: superficie menor que 40 m<sup>2</sup>; construido con estructuras ligeras fácilmente desmontables.
  - .- Local comercial pequeño: superficie de venta menor que 200 m<sup>2</sup>u.
  - .- Local comercial mediano: superficie de venta de 200 a 750 m<sup>2</sup>u.
  - .- Local comercial grande: superficie de venta de 750 a 2.500 m<sup>2</sup>u.
  - .- Mercado.
  - .- Galería comercial: superficie de venta total menor que 2.500 m<sup>2</sup>u.
  - .- Almacén comercial no especializado: superficie de venta mayor que 2.500 m<sup>2</sup>u.
  - .- Gran comercio especializado: superficie de venta mayor que 2.500 m<sup>2</sup>u.
  - .- Gran centro comercial: superficie de venta mayor que 2.500 m<sup>2</sup>u.

La implantación del uso "gran centro comercial" requiere formular un plan especial de ordenación, con las condiciones de la directriz 136.3.d de las Directrices de ordenación general de Canarias.
- .3 Se prohíben los usos comerciales de cualquier tipo (excepto puestos de venta y locales comerciales pequeños) con acceso único por calle peatonal.
- .4 Se prohíben los locales comerciales grandes, los mercados, las galerías comerciales, los almacenes comerciales no especializados y los grandes comercios especializados en zonas con uso predominante residencial y con acceso único por calle de ancho igual o mayor que 15 metros.
- .5 El uso de hostelería admite las modalidades siguientes (PIO 1.4.2.7.3):
  - .- Quioscos y terrazas.
  - .- Bares.
  - .- Cafeterías y pequeños restaurantes: hasta 100 personas sentadas.
  - .- Restaurantes: de 100 a 500 personas sentadas.
  - .- Grandes restaurantes: más de 500 personas sentadas.
- .6 Se prohíben los restaurantes y grandes restaurantes en zonas de uso predominante residencial, si tienen acceso único por calle de ancho igual o mayor que 15 metros.

<sup>2</sup> Sin incluir actividades recreativas ni de alojamiento turístico.

- .7 El uso de oficinas comprende los tipos siguientes (PIO 1.4.2.7.4):
- .- Despachos profesionales: hasta 250 m<sup>2</sup>u de superficie de trabajo.
  - .- Local de oficinas: de 250 a 750 m<sup>2</sup>u de superficie de trabajo.
  - .- Agrupación de oficinas.
  - .- Grandes oficinas.
- .8 Se prohíben las agrupaciones de oficinas y las grandes oficinas con acceso único por calle peatonal.

#### **OP 2-13**

##### **Usos turísticos.**

- .1 Los usos turísticos pueden ser (PIO 1.4.2.8):
- .- Establecimientos turísticos convencionales.
  - .- Complejos turísticos.
  - .- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
  - .- Establecimientos de turismo rural.
  - .- Campamentos de turismo.
  - .- Establecimientos turístico-recreativos.
- .2 Los establecimientos turísticos convencionales admiten los tipos siguientes (PIO 1.4.2.8.4):
- .- Hotel.
  - .- Hotel-apartamento.
  - .- Pensión.
  - .- Apartamentos turísticos.
  - .- Hotel de ciudad.
- El uso "hotel de ciudad" sólo se permite en suelo urbano consolidado, en el área de negocio definida por franjas de 100 metros de ancho a ambos lados del eje de la antigua carretera general, desde la carretera a Buenavista hasta El Empalme, y a ambos lados de la antigua C-820, desde El Empalme hasta el límite del municipio pasado Buen Paso. El área de negocio incluye también el centro histórico de Icod de los Vinos.
- .3 En el área de ordenación del plan general se prohíbe la construcción de complejos turísticos (PIO 1.4.2.8.5).
- .4 Los establecimientos turísticos ligados a la naturaleza (PIO 1.4.2.8.7) deben cumplir las condiciones que establezca el planeamiento territorial.
- .5 Los establecimientos de turismo rural pueden ser (PIO 1.4.2.8.8):
- .- Casas rurales.
  - .- Hoteles rurales.
- .6 Los campamentos de turismo (PIO 1.4.2.8.9) deben cumplir las condiciones que establezca el planeamiento territorial.
- .7 Los usos turísticos se subordinan a lo que dispone el plan territorial especial que se ha formulado en cumplimiento de la disposición transitoria 1ª y el punto 4 de la directriz 27 de las Directrices de ordenación del turismo de Canarias.

#### **OP 2-14**

##### **Usos residenciales.**

- .1 Se entiende por uso residencial el destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas (PIO 1.24.2.9).
- Se distinguen las categorías siguientes:
- .- Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
  - .- Agrupación de viviendas unifamiliares: Cuando en la unidad parcelaria se edifican viviendas aisladas, adosadas o en hilera y cada vivienda tiene acceso exclusivo e independiente desde viario o espacio libre público.
  - .- Vivienda en edificación colectiva: Cuando la unidad parcelaria contiene un edificio con más de una vivienda y con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

- Residencia comunitaria: Cuando el edificio está compuesto de unidades habitacionales que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos, con accesos, instalaciones y elementos comunes.