

## **.III- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [0]: Suelo rústico excepto asentamientos rurales**

### **.III-1 Aplicación de la normativa general**

- \*1 En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.
- \*2 En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el plan general, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).

En las fincas situadas en suelo rústico y afectadas por varias calificaciones, se permite el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos (DL 64).

- \*3 Los proyectos de edificación justificarán la preservación del carácter rural del suelo y la no-formación de asentamientos no previstos (DL 62.5.a). A la finalización de la actividad, en su caso, garantizarán la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato (DL 62.5.b).

Asegurarán la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas. En particular, hasta tanto no se produzca su conexión a las redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales. Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales sin depurar a pozos y zanjas filtrantes y al terreno (DL 62.5.c).

Asegurarán la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, en su caso, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos (DL 62.5.d).

- \*4 En los ámbitos afectados por el trazado de infraestructuras y sus servidumbres de protección sólo se permitirán usos y actividades (en su caso, con sus correspondientes construcciones e instalaciones) de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o de desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. El otorgamiento de estas licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante (DL 63.1.c y 63.2.b).
- \*5 Los usos, actividades y construcciones permitidas cumplirán lo dispuesto en los artículos 65, 66 y 67 del DL.

Con respecto al punto 3 del artículo 66: Las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, así como los requisitos sustantivos y documentales que deban cumplir en cada caso los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para

su viabilidad, serán los que se determinen reglamentariamente. Hasta la aprobación de este reglamento se aplicarán las normas particulares de este plan general.

Con respecto al punto 1 del artículo 67: Las dimensiones y demás características de las actuaciones de interés general, de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico, susceptibles de poder ser objeto de un proyecto de actuación territorial en suelo rústico, serán las que se determinen reglamentariamente; y, en defecto del reglamento, las reguladas en las normas particulares de este plan general.

### **.III-2 Norma particular de las zonas [011] de protección ambiental natural (espacios naturales protegidos)**

#### **Delimitación**

- \*1 El suelo rústico de protección ambiental natural se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

#### **Instrumentos de ordenación**

- \*2 Se prevé la formulación o en su caso la adaptación a el DL de los instrumentos municipales y supramunicipales siguientes:
- Plan rector de uso y gestión del parque rural de Frontera.
  - Plan director de la reserva natural integral de los Roques de Salmor.
  - Plan director de la reserva natural especial de Tibataje.
  - Plan especial del paisaje protegido de Ventejís.
  - Plan especial del paisaje protegido de Temijiraque.
  - Normas de conservación del monumento natural de Las Playas.

#### **Instrumentos de desarrollo**

- \*3 En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 27). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).
- \*4 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

#### **Condiciones de los usos**

- \*5 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los planes o normas de los espacios naturales protegidos y, en su caso, en los instrumentos de desarrollo aplicables.

En su defecto, **en el ámbito del parque rural de Frontera y en los paisajes protegidos de Ventejís y Temijiraque** (previo informe de compatibilidad; véase el punto 8 de esta norma) podrán permitirse los usos siguientes:

- .a) Agrícola, ganadero y forestal tradicionales y sin edificación asociada.
- .b) Actividades extractivas: sólo prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.
- .c) Infraestructuras, **excepto tratamiento de residuos**, cuando se justifique la inexistencia de alternativas viables que cumplan la

misma finalidad sin afectar a estas zonas; legitimadas mediante planeamiento especial.

Los instrumentos de ordenación o de desarrollo regularán los usos antedichos y los siguientes:

- .d) Residencial:
  - .- Viviendas-guardería vinculadas a la vigilancia de los espacios naturales protegidos.
  - .- En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.
- .e) Turístico:
  - .- Establecimientos de turismo rural.
- .f) Otros:
  - .- Instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas.

### **Condiciones de edificación**

- \*6 La edificación de nueva planta se permitirá donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de ordenación o de desarrollo. Las construcciones y edificaciones deberán:

- .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- .-<sup>9</sup>

- \*7 <sup>10</sup>

### **Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

- \*8 A todas las actuaciones (incluso la rehabilitación de edificios existentes) se les exigirá un informe previo de la compatibilidad emitido por el organismo administrativo al que corresponda la gestión y administración del espacio, a los efectos previstos en el artículo 63.5 del DL.

- \*9 Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

- \*10 Los proyectos de actividades extractivas (prospecciones de agua) cumplirán su regulación específica.

- \*11 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

---

<sup>9</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

<sup>10</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

### **.III-3 Norma particular de las zonas [012] con protección ambiental paisajística**

#### **Delimitación**

- \*1 El suelo rústico con protección ambiental paisajística se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

#### **Instrumentos de desarrollo**

- \*2 En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 27). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).
- \*3 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

#### **Condiciones de los usos**

- \*4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes<sup>11</sup>:
- .a) Actividades extractivas:
    - .- Sólo prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.
  - .b) Infraestructuras, **excepto tratamiento de residuos**, cuando se justifique la inexistencia de alternativas viables que cumplan la misma finalidad sin afectar a estas zonas; legitimadas mediante planeamiento especial.
  - .c) Residencial:
    - .- Sólo en supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.
  - .d) Turístico:
    - .- Establecimientos de turismo rural.
  - .e) Otros:
    - .- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, legitimadas mediante planeamiento especial.
- \*5 En la montaña de Tisamar se prohíben los usos urbanos, turísticos y/o residenciales (norma 13.i del PIOEH aprobado el 8/5/2000).

#### **Condiciones de edificación**

- \*5 La edificación de nueva planta se permitirá donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.
- \*6 Las construcciones y edificaciones deberán:
- .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - .- <sup>12</sup>

<sup>11</sup> En el suelo de protección paisajística no se autorizan los usos agropecuarios, en cumplimiento del punto 7 del informe "Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de Noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde", de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>12</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

\*7 13

### **Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

\*8 El vertedero municipal existente en la montaña del Tesoro se declara fuera de ordenación.

El vertido de residuos sólidos debe interrumpirse. Tendrán que realizarse catas en la zona de vertido y sondeos perimetrales, así como cualquier otro ensayo que sea necesario para determinar la estabilidad de los depósitos actuales y su capacidad actual y potencial de contaminación del suelo y del subsuelo y de las aguas superficiales y subterráneas. Garantizadas unas mínimas condiciones de estanqueidad y estabilidad, el vertedero habrá de ser clausurado y sellado según las condiciones establecidas en la normativa vigente, recubriéndose la superficie con suelo vegetal y revegetándola.

Se garantizará la salida de los gases producidos en el interior por la degradación de la materia orgánica. Se construirá una red de drenaje que asegure la salida de los lixiviados hasta su almacenaje en balsa o depósito y, caso de que sea necesario, se preverá su tratamiento antes del vertido al medio.

El vertido futuro se realizará en el lugar y en las condiciones que especifique el Plan insular, siempre cumpliendo la normativa vigente al respecto.

\*9 En las zonas litorales y en los cauces de barranco, a todas las actuaciones se les exigirá un informe previo de la compatibilidad de usos y actividades, emitido por el organismo administrativo al que corresponda la gestión y administración del espacio, a los efectos previstos en el artículo 63.5 del DL.

\*10 Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.

\*11 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

### **.III-4 Norma particular de las zonas [02] de protección agraria**

#### **Delimitación**

\*1 El suelo rústico de protección agraria se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

#### **Instrumentos de desarrollo**

\*2 En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).

\*3 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

---

<sup>13</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

## Condiciones de los usos

- \*4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:
- .a) Agrícola, ganadero y forestal.
  - .b) Actividades mineras y extractivas de tierras o áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.
  - .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial.
  - .d) Residencial:
    - En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.
    - Viviendas vinculadas a instalaciones legitimadas mediante proyectos de actuación territorial.
  - .e) Industrial:
    - Instalaciones industriales que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen, legitimadas con proyectos de actuación territorial.
  - .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:
    - Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, instalaciones recreativas y áreas de servicio de carreteras, cuando deban ubicarse necesariamente en estas zonas y se legitimen con proyectos de actuación territorial.
  - .g) Turístico:
    - Establecimientos de turismo rural.
  - .h) Otros:
    - Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas (incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso), legitimadas mediante planeamiento especial.
- \*5 A los efectos previstos en el artículo 25.1 del DL, se prohíbe la implantación de los usos y actividades siguientes:
- .a) Uso industrial:
    - Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
    - Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos, por su singular peligrosidad y molestia.
  - .b) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:
    - Instalaciones deportivas.
  - .c) Otros:
    - Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada.

## Condiciones de edificación

- \*6 Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

- \*7 Las construcciones y edificaciones deberán:
- .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - .- <sup>14</sup>

\*8 <sup>15</sup>

\*9 **Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:**

La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.

Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- .- <sup>16</sup>
- .- Superficie construida máxima ..... 20 m<sup>2</sup>t/ud

El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- .- <sup>17</sup>
- .- Edificabilidad máxima ..... 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

\*10 **Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:**

Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales del artículo III-1 y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:

- .- <sup>18</sup>
- .- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- .- <sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>15</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>16</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>17</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>18</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>19</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

### **Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

- \*11 Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.
- \*12 Se prohíbe la sustitución de superficies aptas para el cultivo por jardines o superficies pavimentadas, así como la construcción de piscinas e instalaciones deportivas de cualquier clase.
- \*13 Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

- \*14 Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

- \*15 Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.
- \*16 Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.
- \*17 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

### **.III-5 Norma particular de las zonas [03] de protección territorial**

#### **Delimitación**

- \*1 El suelo rústico de protección territorial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

#### **Instrumentos de desarrollo**

- \*2 En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).
- \*3 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

#### **Condiciones de los usos**

- \*4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.

En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:

- .a) Agrícola, ganadero y forestal.
- .b) Actividades mineras y extractivas de tierras o áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.
- .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial.
- .d) Residencial:
  - En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.
  - Viviendas vinculadas a instalaciones legitimadas mediante proyectos de actuación territorial.
- .e) Industrial:
  - Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, legitimados con proyectos de actuación territorial.
  - Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones, por su singular peligrosidad o molestia, o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen, legitimadas con proyectos de actuación territorial.
- .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:
  - Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, instalaciones recreativas y deportivas y áreas de servicio de carreteras, cuando deban ubicarse necesariamente en estas zonas y se legitimen con proyectos de actuación territorial.
- .g) Turístico:
  - Establecimientos de turismo rural.
- .h) Otros:
  - Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas (incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso), legitimadas mediante planeamiento especial.
  - Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada de escasa entidad.

### Condiciones de edificación

\*5 Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*6 Las construcciones y edificaciones deberán:

- .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- .- <sup>20</sup>

\*7 <sup>21</sup>

**\*8 Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:**

La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.

<sup>20</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

<sup>21</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- .- <sup>22</sup>
- .- Superficie construida máxima ..... 20 m<sup>2</sup>/ud

El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- .- <sup>23</sup>
- .- Edificabilidad máxima ..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

**\*9 Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:**

Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales del artículo III-1 y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:

- .- <sup>24</sup>
- .- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).
- .- <sup>25</sup>

**Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental**

\*10 Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

\*11 Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

\*12 Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

<sup>22</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

<sup>23</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

<sup>24</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

<sup>25</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

- \*13 Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.
- \*14 Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.
- \*15 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.