

## **.IV- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [10]: Asentamientos en suelo rústico**

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

- \*1 Se cumplirá lo previsto en la norma III-1, así como las normas generales y ordenanzas aplicables.
- \*2 En cumplimiento de la norma 14 del Plan Insular (aprobado el 8/5/2000), no se tolerará la construcción de nuevas viviendas rurales que se apoyen en tramos de carreteras, pistas o caminos con pendiente media igual o superior al 20%.

### **.IV-2 Norma particular de las zonas [101] de asentamientos agrícolas**

#### **Delimitación**

- \*1 Los asentamientos agrícolas se delimitan 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, se permitirán los usos siguientes:
  - .a) Agrícola, ganadero (excepto ganadería industrial) y forestal.
  - .b) Actividades mineras y extractivas de tierras y 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.
    - .- Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias.
  - .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, legitimados 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.

\*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>26</sup>

\*8 <sup>27</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>28</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>26</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>27</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>28</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

- .- La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a...<sup>29</sup>. En la zona de protección agrícola delimitada en las directrices de estructura y ordenación del territorio: Valverde y su litoral (mapa esquemático a escala 1:50.000) del Plan Insular aprobado el 8/5/2000 se exigirá una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s<sup>30</sup>.
- .-<sup>31</sup>
- .- Edificabilidad máxima ..... 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- .- Superficie construida máxima de uso residencial ..... 150 m<sup>2</sup>t

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>32</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>33</sup>

**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.

<sup>29</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>30</sup> Esta norma adicional responde al punto 40 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>31</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>32</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
<sup>33</sup> Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

- \*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.

### **.IV-3 Norma particular de las zonas [102] de asentamientos rurales**

#### **Delimitación**

- \*1 Los asentamientos rurales se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

#### **Instrumentos de desarrollo**

- \*2 En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 27).
- \*3 Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

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

- \*4 Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:
- .a) Agrícola, ganadero (excepto ganadería industrial) y forestal.
  - .b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.
  - .c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.
  - .d) Residencial: sólo viviendas unifamiliares.
  - .e) Industrial compatible con la residencia.
  - .f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
  - .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.

- Establecimientos comerciales y de servicios de escasa dimensión.
- Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada de escasa entidad.

\*5 Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona A= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona B= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona D= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona E= Residencial de vivienda unifamiliar.
- Zona I= Industrial compatible.
- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
- Zona ELP= Espacio libre público.
- Zona EL= Espacio libre público o privado.
- Resto= Viario.

\*6 Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales con el preferente puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	1	X	X	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X*	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>ESPACIO LIBRE PUBLICO</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X*	X**

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>ESPACIO LIBRE</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X**

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							<b>VIARIO</b>			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X*	X

en donde:

- 0 no permitido
- 1 permitido en planta baja o en edificio exclusivo

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.  
MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

X	compatible en todo caso * sólo espacio libre público ** calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado
RC	residencial vivienda colectiva
RU	residencial vivienda unifamiliar
TH	terciario hospedaje
TO	terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario.

## Condiciones de edificación

\*7 34

\*8 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.

\*9 35

\*10 36

\*11 37

\*12 **Condiciones de edificabilidad:**

- La edificabilidad global máxima será:

Zona A.....	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona B.....	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona D.....	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona E.....	0,375 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona I .....	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EQ .....	No se limita
Zona ELP .....	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EL .....	No admite edificación
Viario.....	No admite edificación

- La superficie construida máxima será:

Zona A.....	No se limita
Zona B.....	250 m <sup>2</sup> t
Zona D.....	300 m <sup>2</sup> t
Zona E.....	300 m <sup>2</sup> t
Zona I .....	600 m <sup>2</sup> t
Zona EQ.....	No se limita
Zona ELP.....	No se limita
Zona EL .....	No admite edificación
Viario.....	No admite edificación

\*13 38

34 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
35 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
36 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
37 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).  
38 Condiciones que no procede regular en el PGO (DL 40).

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

- \*14 Salvo mayor limitación de la legislación o normativa sectorial, los cerramientos de parcela se retranquearán al menos tres metros (3 m) del eje del camino o carretera. Tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.
- \*15 Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.
- \*16 Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.