

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)

## SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Por resolución del Director General de Urbanismo del 16 de Marzo 2006, se acordó la publicación y entrada en vigor del Texto Refundido exigido por la C.O.T.M.A.C. en sesión del 3 de Noviembre de 2005.



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Carmen Neri Cordobés Sá

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el presente Documento que consta de 29 folios, perteneciente al Plan General de Ordenación (T.R.) se corresponde a la adaptación de lo ordenado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 3 de Noviembre de 2005.



D. S. Ponceña 16 de Julio 2006  
E. S. Segura Acetel



# ÍNDICE

## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.0.1.	Naturaleza, ámbito y objeto.....	1
Art. 1.0.2.	Vigencia y efectos.....	1
Art. 1.0.3.	Revisión.....	2
Art. 1.0.4.	Modificación.....	3
Art. 1.0.5.	Documentación del Plan General.....	4
Art. 1.0.6.	Interpretación y aplicación.....	4

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ÁREAS DE ORDENACIÓN.

Art. 2.1.1.	Clases de suelo.....	6
Art. 2.1.2.	Categorías del suelo rústico.....	6
Art. 2.1.3.	Categorías del suelo urbanizable.....	8
Art. 2.1.4.	Categorías del suelo urbano.....	9
Art. 2.1.5.	Ámbitos Urbanísticos de ordenación.....	10
Art. 2.1.6.	Ámbitos de ordenación en suelo urbano.....	10
Art. 2.1.7.	Ámbitos de ordenación en suelo urbanizable.....	11
Art. 2.1.8.	Áreas de ordenación en suelo rústico.....	12
Art. 2.1.9.	Ámbitos de Sistemas Generales de carácter Estructural.....	13

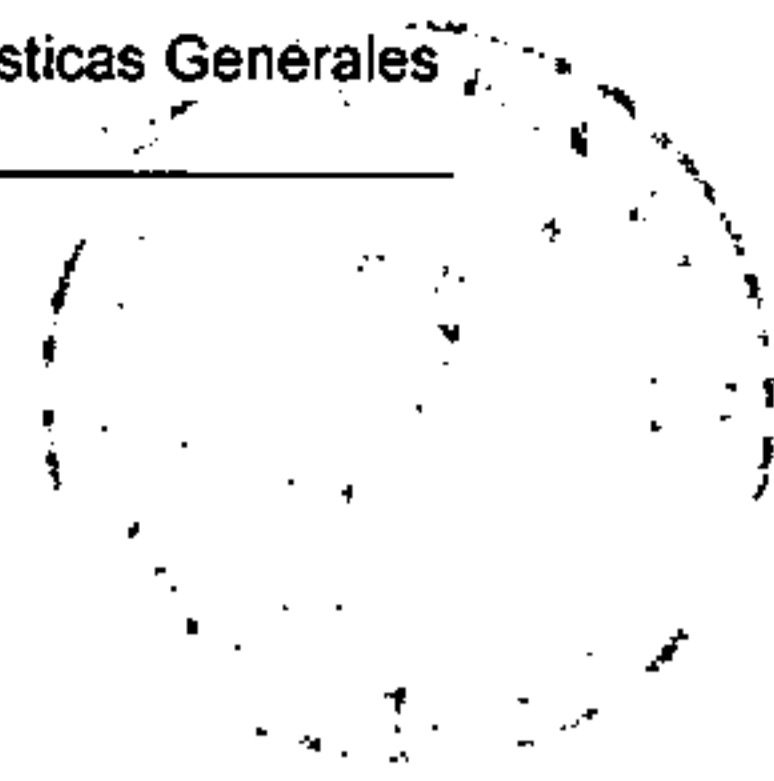
### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 2.2.1.	Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.....	14
Art. 2.2.2.	Aprovechamiento urbanístico.....	15
Art. 2.2.3.	Aprovechamiento medio (AM).....	15
Art. 2.2.4.	Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).....	16
Art. 2.2.5.	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.....	17
Art. 2.2.6.	Limitaciones de carácter sectorial.....	18

## TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

Art. 3.0.1.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	20
Art. 3.0.2.	Planes Parciales de Ordenación.....	20
Art. 3.0.3.	Planes Especiales de Ordenación.....	20
Art. 3.0.4.	Estudios de Detalle.....	21
Art. 3.0.5.	Instrumentos normativos complementarios.....	21
Art. 3.0.6.	Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.....	22





## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 4.1.1.	Régimen general del suelo urbano.....	24
Art. 4.1.2.	Régimen del suelo urbano consolidado.....	24
Art. 4.1.3.	Régimen del suelo urbano no consolidado.....	24
Art. 4.1.4.	Suelo urbano de interés cultural.....	25
Art. 4.1.5.	Usos característicos del suelo urbano.....	25

### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.2.1.	Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.....	26
Art. 4.2.2.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.....	26
Art. 4.2.3.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.....	27
Art. 4.2.4.	Usos característicos del suelo urbanizable.....	27
Art. 4.2.5.	Adscripción de suelo urbanizable para viviendas protegidas.....	28

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.	Régimen general del suelo rústico.....	29
Art. 5.1.2.	Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.....	30
Art. 5.1.3.	Segregaciones en suelo rústico.....	31
Art. 5.1.4.	Prohibición y prevención de parcelaciones.....	31
Art. 5.1.5.	Condiciones generales de los usos en suelo rústico.....	32
Art. 5.1.6.	Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.....	33
Art. 5.1.7.	Unidad de explotación o de producción.....	36

### CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Art. 5.2.1.	Régimen del suelo rústico de Protección Ambiental.....	36
Art. 5.2.2.	Objetivos y criterios para el Suelo Rústico de Protección Ambiental.....	38
Art. 5.2.3.	Régimen del suelo rústico de Protección Agraria.....	39
Art. 5.2.4.	Parcela mínima en el suelo rústico de Protección Agraria.....	40
Art. 5.2.5.	Régimen del suelo rústico de Protección Minera.....	40
Art. 5.2.6.	Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos.....	40
Art. 5.2.7.	Régimen de los Asentamientos Rurales.....	41
Art. 5.2.8.	Régimen del suelo rústico de Protección Territorial.....	42

### CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

Art. 5.3.1.	Actuaciones de interés general en suelo rústico.....	43
Art. 5.3.2.	Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.....	44





Condiciones particulares de la edificación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico .....	47
Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico.....	48

### DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios.....	49
SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación.....	49
TERCERA. Usos extractivos existentes.....	51

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen transitorio de las Normas Subsidiarias.....	52
SEGUNDA. Régimen transitorio de las instalaciones de DISA.....	52





## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

1. El Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión para su ejecución.
2. En el marco de la legislación urbanística y de los instrumentos de ordenación de rango superior, el Plan General tiene como objeto:
  - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo y su desarrollo futuro, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación, calificación y uso característico del suelo.
  - b) La ordenación pormenorizada y las determinaciones e instrucciones para la formulación de ésta por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
  - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.
3. Estas Normas Urbanísticas Generales contienen la regulación de las determinaciones de ordenación estructural y de los conceptos básicos de carácter general para la aplicación de la ordenación pormenorizada.

### Art. 1.0.2. Vigencia y efectos.

1. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma legalmente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.
2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
  - a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener información sobre la misma en la forma que determine la legislación aplicable.







- b) La ejecutividad de sus determinaciones, que implica la vinculación de los terrenos y de las instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación establecida en el Plan General y en los instrumentos que las desarrollen.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otras Administraciones y entidades públicas como para los particulares.
  - d) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación, cuando así se determine, o de imposición de servidumbres, en su caso; y, en general, la habilitación a la Administración Pública para llevar a cabo la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General.
3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.

Art. 1.0.3.

Revisión.

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido.
2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se determine de forma imperativa.
  - b) La evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias socio-económicas del municipio, siempre que de ello se desprenda la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la estructura general que contiene el planeamiento.





- c) Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable.

Art. 1.0.4. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan General:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.
  - b) Los reajustes no sustanciales del ámbito de unidades de actuación que se justifiquen motivadamente para desarrollar la ejecución de las mismas, siempre que no supongan cambios de categoría de suelo urbano, ni perjuicios a los propietarios incluidos en dicho ámbito.
  - c) La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como del Catálogo de Protección o de las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados del Plan General.
  - d) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se tramiten conforme a los procedimientos establecidos legalmente para ello.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.
4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente, en similares condiciones topográficas. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa que se aumente.





### Documentación del Plan General.

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:
  - A. Ordenación estructural y general:
    - Memoria.
    - Normas Urbanísticas Generales.
    - Planos de Ordenación Estructural (clasificación del suelo y estructura general).
  - B. Plan Operativo:
    - Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.
    - Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
    - Programa de Actuación.
    - Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.
    - Anexo de Convenios Urbanísticos.
2. Además, forma parte integrante del Plan General la totalidad del Documento de Información elaborado con el Avance de planeamiento y las Memorias de la Información Pública de éste y la del documento de aprobación inicial.
3. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación estructural y pormenorizada de este Plan General, y de los planos incluidos en el Documento de Información, así como una relación completa de los documentos.

### Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.







4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - 1º Normas Urbanísticas Generales
  - 2º Planos de Ordenación Estructural
  - 3º Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
  - 4º Fichero de Ámbitos Urbanísticos
  - 5º Planos de Ordenación Pormenorizada
  - 6º Memoria
  - 7º Resto de documentos
  
5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.
  
6. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores a través de los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General, y se considere necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa o se incorporará la misma a la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, a la de Actividades Clasificadas, o a la normativa que contenga el Catálogo de Protección, en caso de que la interpretación resulte sobre determinaciones que puedan incluirse en tales instrumentos.
  
7. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General.





## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO, ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ÁREAS DE ORDENACIÓN

#### Art. 2.1.1. Clases de suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en su Memoria, clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.
3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.
4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

#### Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico:





**A. Suelo Rústico de Protección Ambiental:**

Son los terrenos clasificados como suelo rústico por sus valores ambientales de carácter natural, paisajístico o cultural (histórico, arqueológico o etnográfico), para los se determina la protección según la naturaleza, cualidades y características en relación con dichos valores. En tal sentido, esta categoría se divide, a su vez, y en relación con la definición anterior, en las siguientes subcategorías:

- Protección Natural -Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente- (E.N), para su ordenación y gestión específica a través del instrumento correspondiente. Esta clasificación y categorización es transitoria hasta la aprobación definitiva de los mismos, una vez adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
- Protección Natural (P.N), para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos no incluidos en los anteriores espacios.
- Protección Paisajística o Cultural (P.P), para la preservación del paisaje natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés, de las características fisiográficas de los terrenos, o de los elementos o áreas de interés arqueológico, histórico o etnográfico de carácter relevante, así como su entorno inmediato.
- Protección Costera (P.C), en la que se incluyen los terrenos de dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano o urbanizable y no se incluyen en alguna de las anteriores subcategorías.

**B. Suelo Rústico de Protección Agraria:**

Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- Agrícola Intensiva (A.I.), que son aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola o ganadera.





- Agrícola Tradicional (A.T.), que son aquellas áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona.

C. Suelo Rústico de Protección Minera (P.M.)

Es el suelo destinado a la explotación de los recursos minerales.

D. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Dotaciones:

Son los terrenos en los que se sitúan las Infraestructuras y Dotaciones o los que se destinan a ellas, tanto en el sistema general viario como en el resto de las infraestructuras (IF) ubicadas en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad.

E. Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (A.R.):

Son los ámbitos de las entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, y con una ocupación y edificación del suelo para uso residencial, más o menos dispersa, y que mantienen unas condiciones ambientales de carácter rural, por lo que no poseen la entidad suficiente para ser clasificados como suelo urbano.

F. Suelo Rústico de Protección Territorial (P.T):

Es el suelo rústico cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad.

Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable.

Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

- a) Suelo urbanizable ordenado (SUSO), integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda recogida, con o sin modificaciones de sus determinaciones, por este Plan General o bien remitida en su totalidad o en parte a su Plan Parcial, así como -en su caso- a los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado.







- b) Suelo urbanizable no ordenado (SUSNO), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, bien por ser de nueva clasificación o porque no tienen plan parcial considerado vigente, o bien el Plan General determina la necesidad de redactar un nuevo instrumento de planeamiento para su desarrollo.

Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución del planeamiento y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en el artículo 2.1.1 de estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
  - Suelo urbano consolidado: integrado por aquellos terrenos que además de estar transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a la que se hayan de construir cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
  - Suelo urbano no consolidado por la urbanización: integrado por el restante suelo urbano cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento, o bien el ámbito coincide con una unidad de actuación de régimen transitorio, al ser una unidad de actuación delimitada por el planeamiento general previo y encontrarse en desarrollo la gestión o ejecución de la misma.
2. En el supuesto de suelo urbano no consolidado coincidente con una unidad de actuación preexistente, le será de aplicación el régimen urbanístico por el que se venían desarrollando.
3. El planeamiento podrá delimitar en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda:
  - a) El suelo urbano de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
  - b) El suelo urbano de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada o su reforma interior.







4. El suelo urbano también se califica según el uso característico determinado para cada área.

Art. 2.1.5. Ámbitos Urbanísticos de ordenación.

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del áreas de ordenación del suelo rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, en los de Clasificación del Suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

Art. 2.1.6. Ámbitos de ordenación en suelo urbano.

1. Áreas de Ordenación.

Todo el suelo urbano se divide en Áreas de Ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las Áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

El uso característico de cada una de las Áreas de Ordenación se determina en las respectivas fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, que contienen también los datos generales y relevantes de su ordenación, adjuntándose -en su caso- las fichas complementarias que procedan.

Estas Áreas de Ordenación pueden incluir suelos urbanos consolidados y no consolidados por la urbanización o la edificación, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente.





Cuando así se determina, las Áreas de Ordenación pueden incluir o coincidir con alguno de los otros ámbitos definidos en los números siguientes de este artículo, dependiendo de si se establece directamente la ordenación pormenorizada, si se remite a un instrumento ya existente o si queda sujeta a la formulación de un instrumento de desarrollo.

## 2. Ámbitos de Ordenación Remitida.

La ordenación pormenorizada de toda o parte de un Área de Ordenación del suelo urbano en los ámbitos delimitados como de Ordenación Pormenorizada Remitida, será la del instrumento de planeamiento ya existente que se determine en la ficha correspondiente (Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), quedando por tanto vigente dicho instrumento, de forma global o parcialmente, cuando se introducen modificaciones de sus determinaciones en la ficha del Área de que se trate.

## 3. Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

En los supuestos de suelo urbano que precisa de un estudio específico para su correcta ordenación o para la adaptación de la misma, o bien cuando resulta necesario la mejora de las condiciones ambientales del medio urbano o cuando deben regularse aspectos de carácter sectorial, el Plan General delimita ámbitos sujetos a Estudios de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

## 4. Supuestos de Tratamiento Específico.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las parcelas para las que ha sido necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. En estos ámbitos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las Normas Urbanísticas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

### Art. 2.1.7. Ámbitos de ordenación en suelo urbanizable.

#### 1. Sectores.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes





Planos de Ordenación. Sus respectivos usos característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

2. Sectores de Ordenación Remitida (Suelo Urbanizable Ordenado).

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente, de forma global o con alteraciones parciales determinadas a través de la ordenación específica. Tales sectores se definen como de Ordenación Pormenorizada Remitida y se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

En determinados supuestos, el Plan General remite sus determinaciones a las contenidas en documentos de Modificación Puntual del planeamiento general o parcial, cuyo contenido se mantiene de forma expresa.

3. Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establece su ordenación pormenorizada, se desarrollará ésta a través del pertinente Plan Parcial, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, que se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

Art. 2.1.8. Áreas de ordenación en suelo rústico.

1. Áreas de Espacios Naturales Protegidos.

En los Planos de Ordenación Estructural se diferencia de forma clara y precisa los terrenos sujetos a un régimen de protección ambiental declarado legalmente, por lo que su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales o de ordenación de los recursos naturales. Hasta que se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en estas normas.

2. Áreas de Asentamientos Rurales.

En el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación del suelo y en los correspondientes de Ordenación Pormenorizada se delimitan las áreas de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos.





3. Áreas de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos.

Los terrenos de suelo rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos se consideran áreas de ordenación y su regulación se contiene en estas Normas y en la legislación sectorial que resulte de aplicación en cada caso.

4. Áreas de Proyectos de Actuación Territorial y de Calificaciones Territoriales.

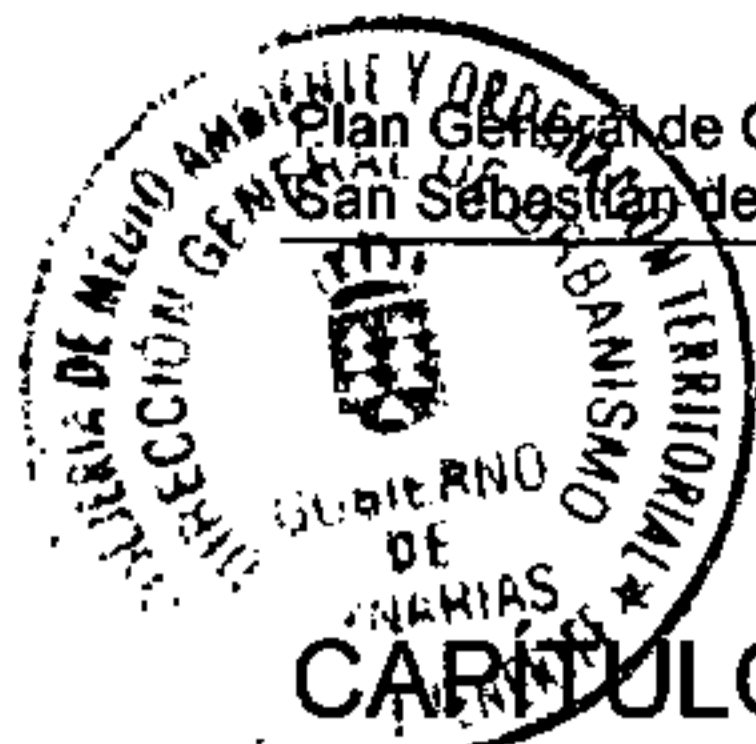
Se considerarán Áreas de Ordenación en suelo rústico los que delimiten los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales que se autoricen por el órgano competente de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

Art. 2.1.9. Ámbitos de Sistemas Generales de carácter Estructural.

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el Plan General define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en dos niveles:
  - Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
  - Sistemas Municipales y Locales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo respectivamente.
3. Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes o cuando se indique lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en la legislación urbanística.
4. En los Sistemas Generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean, cuya finalidad se expresa en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.







## CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 2.2.1. Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios.

1. Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:
  - a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.
  - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.
  - c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.
  - d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.
3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.
4. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.







### Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General, o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, incluye la edificabilidad lucrativa privada y la asignada a los equipamientos privados. La edificabilidad de las dotaciones y equipamientos públicos no consume edificabilidad, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que demande.
4. El aprovechamiento edificatorio de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

### Art. 2.2.3. Aprovechamiento medio (AM).

1. El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en Sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.





2. Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ordenado, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.
3. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades del área en las que no se den tales circunstancias.
4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Art. 2.2.4. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.





3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o -en su caso- ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.
4. En las Unidades de Actuación preexistentes consideradas de Régimen Transitorio y en los sectores de suelo urbanizable ordenado el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso.

Art. 2.2.5. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico en relación a otras unidades o sectores de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia, o bien cuando resulte otra ordenación derivada del régimen aplicable en los supuestos del número 4 del artículo anterior.





2.2.6.

### Limitaciones de carácter sectorial.

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.
2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
  - Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
  - Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
  - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.
3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable.
  4. Los cauces quedan regulados por la Ley 1/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, Decreto 152/1990, de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces, Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de La Gomera, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio a los anteriores.
  5. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.







6. Toda actuación en el interior de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y en las zonas de especial protección para las aves (ZEPAS) estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, 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 silvestres.







## TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

### Art. 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

### Art. 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación.

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable, salvo que a su vez se haya determinado la redacción de Estudios de Detalle que la complementen.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

### Art. 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación.

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos o que delimita el propio instrumento. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.





2. Los Planes Especiales podrán, mediante resolución motivada, modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
3. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano o en Asentamientos Rurales, deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.
4. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

Art. 3.0.4. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.
2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.

Art. 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios.

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:
  - Catálogo de Protección.
  - Ordenanzas de Edificación.
  - Ordenanzas de Urbanización.





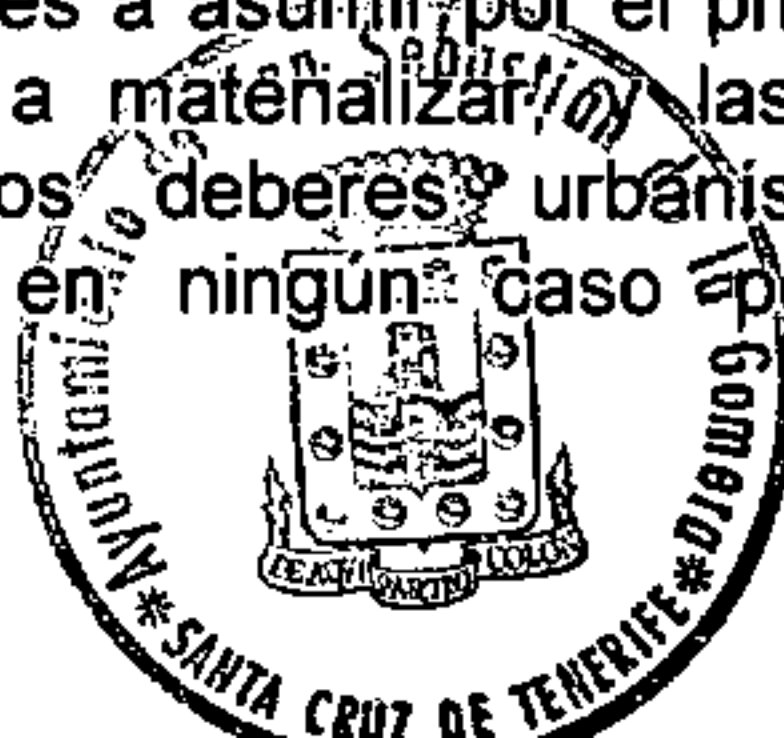
- Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas. \*

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas o en las contenidas en el Plan Operativo, así como en la legislación aplicable.

Art. 3.0.6.

Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.

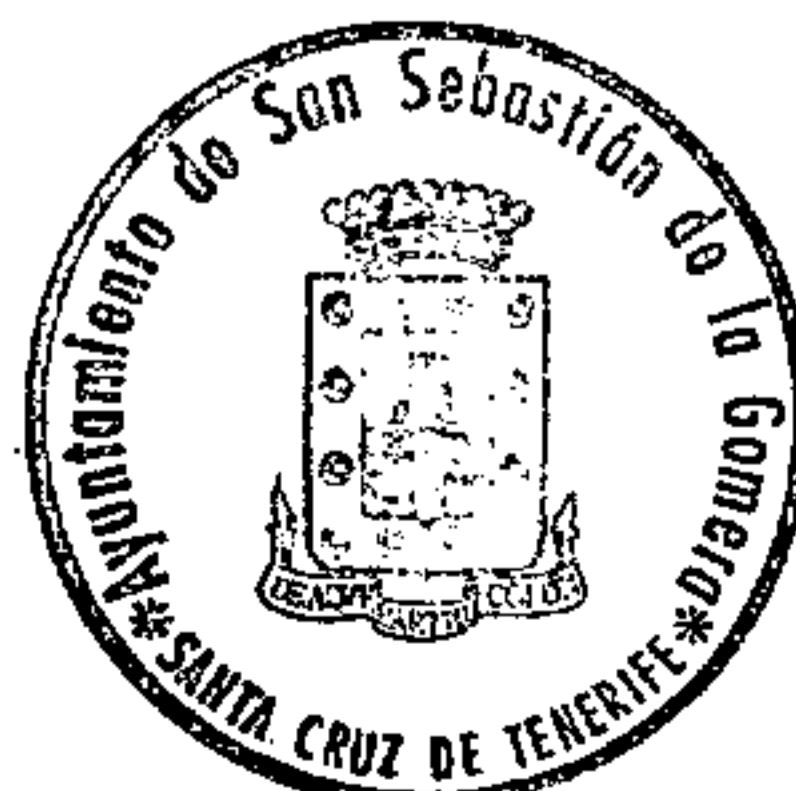
1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística, y, en su caso, de acuerdo a lo que se define en estas Normas.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que -en su caso- se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento edificatorio que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.
3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de que la actividad a desarrollar sea de promoción y titularidad privada, será requisito indispensable para la tramitación del Proyecto o documento, la conformidad municipal con el mismo y la formalización de un Convenio Urbanístico entre el Promotor y el Ayuntamiento, para la determinación de los compromisos y compensaciones a asumir por el primero, según el aprovechamiento urbanístico a materializar, y las garantías del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que se determinen. Tales deberes en ningún caso podrán suponer





obligaciones urbanísticas menores que las de aplicación al suelo urbanizable no ordenado. Además, en su caso, se deberá establecer en el Convenio la cuantía del Canon Urbanístico a sufragar por la actividad que se desarrolle. Dicho Convenio Urbanístico deberá someterse a la regulación de tales instrumentos contenida en estas Normas y a los preceptos legales de aplicación.

5. La regulación de las condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y su correcta y armónica interpretación en el modelo de ordenación del municipio, se contienen en estas Normas.
6. El turismo asimilable de mediana dimensión, excepto los que se ubiquen en asentamientos rurales, precisarán para su legitimación de Proyecto de Actuación Territorial. Su tramitación no precisará de declaración de interés general ni comunicación al Parlamento, y su resolución definitiva corresponderá al Cabildo Insular, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que analizará exclusivamente su adecuación al planeamiento territorial, que será emitido en el plazo de un mes, entendiéndose como positivo por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado resolución alguna.







## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

#### Art. 4.1.1. Régimen general del suelo urbano.

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en el capítulo 2 del Título Segundo de estas Normas.

#### Art. 4.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### Art. 4.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades, siendo de aplicación lo regulado en estas Normas respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.
2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, se considera de régimen transitorio y se regirá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.







3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 4.1.4. Suelo urbano de interés cultural.

Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito del Casco Histórico de San Sebastián de La Gomera se considera suelo urbano de interés cultural.

Art. 4.1.5. Usos característicos del suelo urbano.

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos, distinguiendo entre el uso residencial y turístico.
2. En el Plano de Estructura General y en la ficha correspondiente a las Áreas de Ordenación de suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.
3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en las Normas contenidas en el Plan Operativo. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o -en su caso- en el instrumento de ordenación remitida, siendo complementadas en los supuestos de Tratamiento Específico por lo contenido en las fichas correspondientes.
4. Los instrumentos de planeamiento que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en las Normas del citado Plan Operativo y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea.





## ARTICULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

### Art. 4.2.1. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.
4. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística aplicable o por la normas urbanísticas de este Plan General, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera se deberá demoler o desmantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización.

### Art. 4.2.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado y en curso de ejecución, o bien con las modificaciones de sus determinaciones establecidas por este Plan General.





2. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.
3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión de cada uno de ellos y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

Art. 4.2.3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

1. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en las Normas del Plan Operativo.
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados y en los cuadros correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

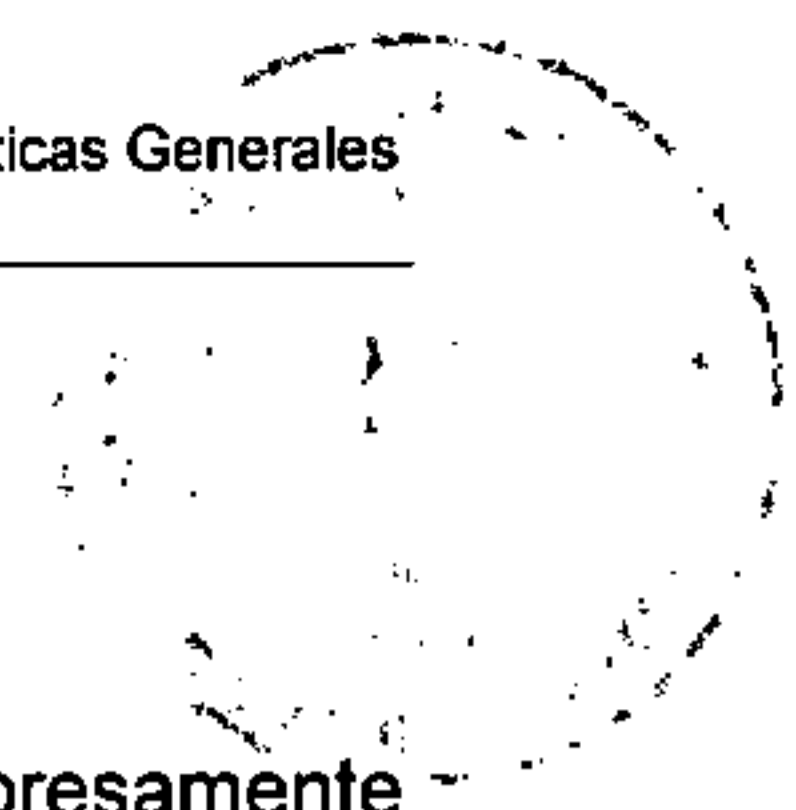
Art. 4.2.4. Usos característicos del suelo urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 2.1.3, el suelo urbanizable se categoriza o califica también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:

Suelo urbanizable sectorizado:

- Sectores Residenciales.
- Sectores Turísticos.
- Sectores Industriales.



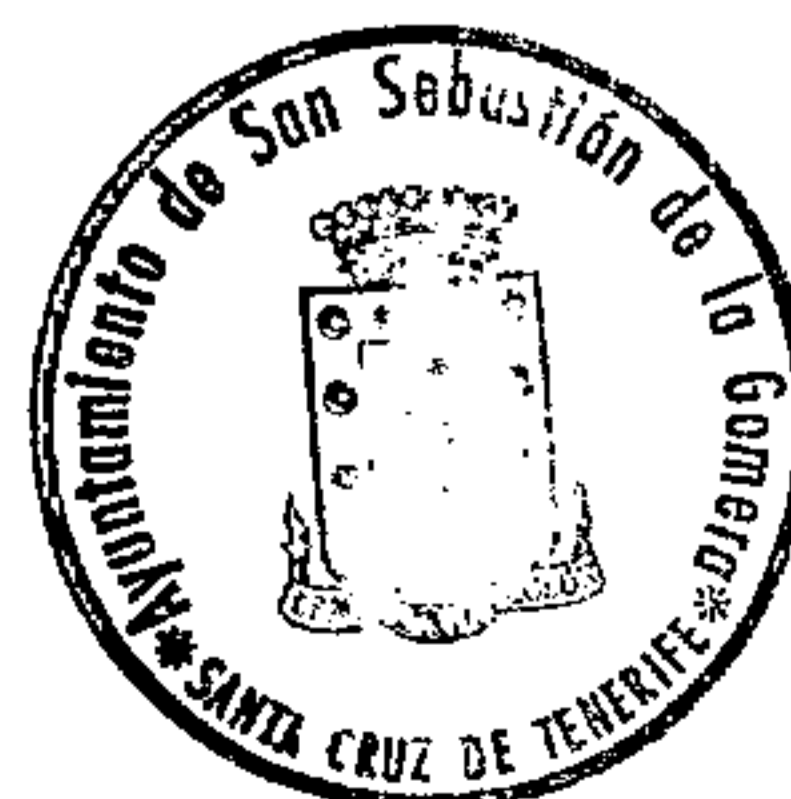


2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, o en el instrumento de ordenación pormenorizada, en su caso. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en las Normas del Plan Operativo, y -en su caso- en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

Art. 4.2.5.

Adscripción de suelo urbanizable para viviendas protegidas.

Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.







## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 5.1.1. Régimen general del suelo rústico.

1. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidos o autorizables y que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan. Cuando no proceda su aplicación deberán cumplirse las determinaciones contenidas en este Plan General, en la normativa sectorial vigente o en las Ordenanzas Ambientales.
4. Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:
  - Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
  - Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando -en su caso- las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.



Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del suelo rústico se contienen en el Plano de Ordenación Estructural de la Clasificación del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales en los Planos de Ordenación correspondientes.



6. El régimen general del suelo rústico podrá concretarse respecto a un ámbito determinado a través -en su caso- de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en este Plan General.
7. En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a estas Normas y obtengan la pertinente licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.

Art. 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.

1. Respecto a cada categoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades permitidos en cada caso, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones normativas y de ordenación de este Plan General, por lo contenido en los instrumentos de desarrollo en aquellos ámbitos que lo precisen y -en su caso- por lo que expresen los Proyectos de Actuación Territorial, las Calificaciones Territoriales, las autorizaciones administrativas y las licencias que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes.
2. En cualquier caso, para autorizar la materialización de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - El proyecto deberá justificar suficientemente que la actuación proyectada no posibilita la creación de asentamientos poblacionales no previstos en el planeamiento y que se adoptan las medidas precisas para la óptima protección del medio ambiente, en los términos que resulten -en su caso- de los estudios de impacto ambiental.
  - El promotor de la actuación deberá garantizar suficientemente la ejecución de las obras proyectadas, el mantenimiento de la actividad que justifica la calificación territorial de los terrenos y el aprovechamiento edificatorio de los mismos, la restauración del entorno que pueda verse afectado por la ejecución de las obras, y la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen.
  - El cumplimiento de las cesiones o compensaciones señaladas en estas Normas Urbanísticas.





### Segregaciones en suelo rústico.

1. Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.
2. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.
  - Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formando una superficie superior a la mínima.
  - Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.

#### Art. 5.1.4. Prohibición y prevención de parcelaciones.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiéndose por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. Se presumirá la existencia de una parcelación en suelo rústico cuando en una finca matriz se realicen obras o marcas de subdivisión de la misma, o se sitúen elementos que hagan previsible su función en tal sentido, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la parcela mínima que se establece en cada caso.



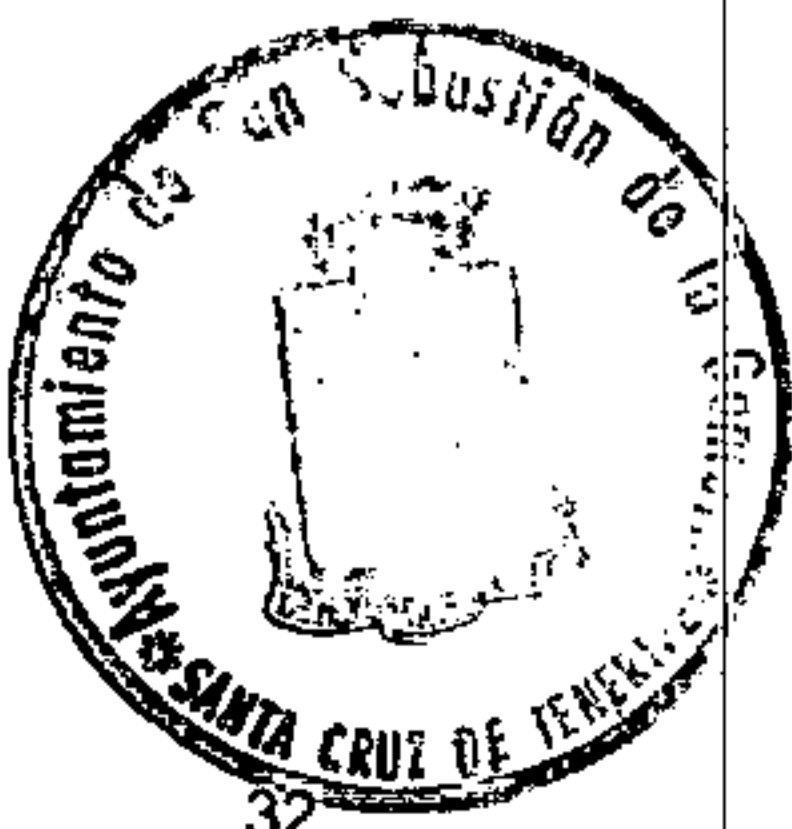


3. Igualmente, se considerará que existe una parcelación con carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Edificaciones con paredes ciegas.
  - b) Tener una distribución o forma parcelaria impropia para fines rústicos o distinta a las formas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su existencia, localización o características, o anunciarlo mediante cualquier medio.
4. La consideración o presunción de la existencia de una parcelación en suelo clasificado como rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que se hubieran solicitado, incluso aunque cuenten con previa autorización de la Administración competente, así como la suspensión de cualquier otra licencia que se solicite y la paralización inmediata de las obras y de cuantas otras intervenciones se hubieran iniciado. Todo ello sin perjuicio de la incoación de los pertinentes expedientes de disciplina urbanística y los de carácter sancionador previstos por la legislación urbanística.
5. El acto administrativo de incoación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal en suelo rústico deberá incluir necesariamente la solicitud al Registrador de la Propiedad de anotación preventiva de la existencia de tal expediente, requiriéndole que tal anotación surta efectos de prohibición absoluta de disponer, tal y como permite la legislación hipotecaria y en los términos establecidos de la misma.
6. El Ayuntamiento, a la entrada en vigor del Plan General remitirá escrito al Colegio de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondientes, notificando la regulación contenida en el instrumento de planeamiento sobre las condiciones de parcela mínima en las categorías de suelo rústico en las que se establece tal determinación y las zonas del municipio calificadas con tales categorías, acompañando copia diligenciada del Plano de Clasificación de Suelo.

Art. 5.1.5.

Condiciones generales de los usos en suelo rústico.

1. En el presente título se establecen las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico, debiendo cumplirse al propio tiempo y en cualquier caso el resto de las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y las establecidas legal o reglamentariamente que sean aplicables a las edificaciones o construcciones.







2. En el capítulo siguiente se determina el uso característico de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos compatibles permitidos o autorizables en cada una de ellas.
3. En cualquier caso, están prohibidos los actos de construcción, edificación o uso del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de un espacio natural declarado legalmente y de los espacios calificados por este Plan General como de Protección Ambiental. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos o cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.
4. Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos o pistas, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente previstos en este Plan General, en Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales. En este caso, deberán obtener la pertinente licencia, para lo que el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio específico del impacto ambiental y someterse a Evaluación de Impacto Ecológico en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.
5. En cualquier caso si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección a yacimientos arqueológicos y etnográficos así como la no ocupación de cauces o escorrentías. A tal efecto, podrán solicitarse informes a las Administraciones correspondientes por razón de la materia.
6. Con carácter excepcional, se permite el uso residencial unifamiliar, en aquellas edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección de Patrimonio Arquitectónico, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Art. 5.1.6. Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.

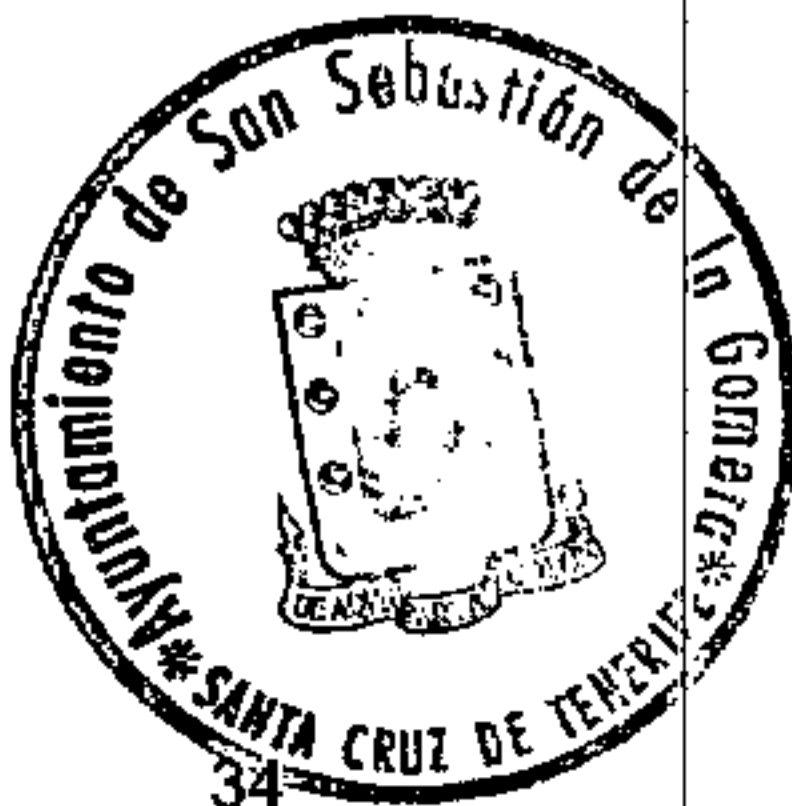


La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, evitando la formación en él de nuevos asentamientos, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las



condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.

2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:
  - a) No podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual, rompa el paisaje o desfigure la perspectiva en los lugares de paisaje abierto ni las de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual. La altura máxima será de una planta y 4,00 metros, salvo en los casos en que se determine expresamente una altura mayor o bien que se justifique una altura mayor de la planta por necesitarlo el uso de que se trate.
  - b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales en los que expresamente se admita alguna de tales soluciones tipológicas.
  - c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso por la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - d) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno inmediato, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen, de acuerdo a lo que establezca la correspondiente Ordenanza Municipal.
  - e) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo, ambiental o paisajístico. No podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.
  - f) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar, ni los aleros con terminación de tejas.





- g) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - h) Toda construcción deberá separarse, al menos, 6,00 metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la normativa o legislación pertinente, o por estas Normas para supuestos específicos. De las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones, se separarán al menos 5,00 metros o una distancia equivalente a su altura. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.
  - i) Los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales, no podrán ser ciegos por encima de 0,70 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con materiales tipo verja, malla, seto o similares cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales.
  - j) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 4,00 metros.
  - k) Las cubiertas serán obligatoriamente de tejas, salvo en aquellas construcciones destinadas a usos primarios o infraestructuras con una superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup>c, donde se podrán utilizar otros materiales que den como resultado un acabado similar.
3. Serán autorizables todas las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que el Plan General señala para su protección o que se incluyan en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se determinen en dicho instrumento o en las que se indican en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.
4. Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores números y en las restantes disposiciones de estas Normas, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, así como de Actividades Clasificadas que se apruebe en desarrollo de las mismas podrá definir y concretar la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas y ambientales.





5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

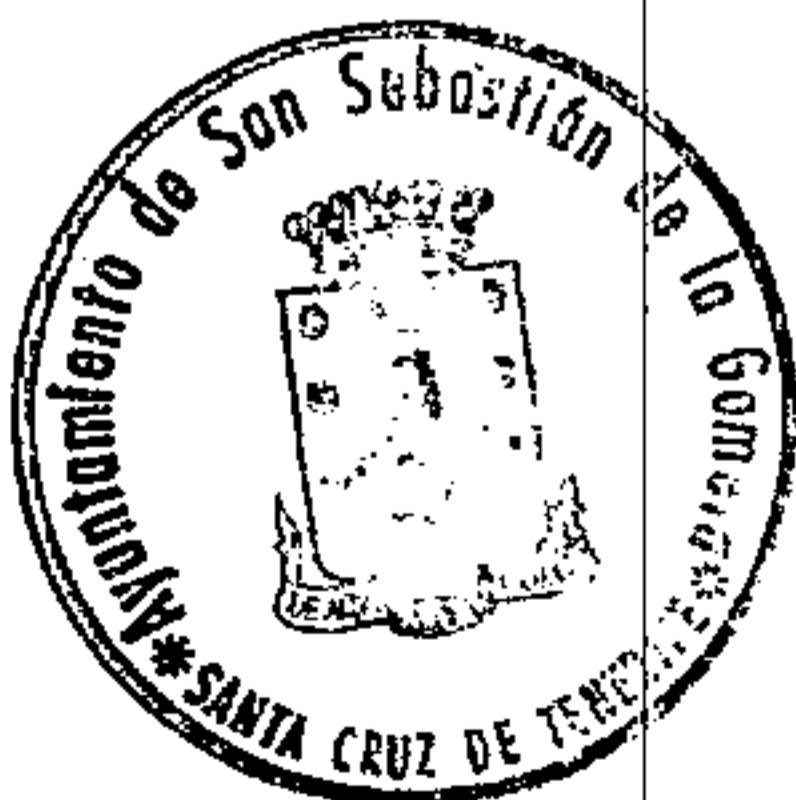
Art. 5.1.7. Unidad de explotación o de producción.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Art. 5.2.1. Régimen del suelo rústico de Protección Ambiental.

1. En los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos, quedando prohibidos los usos y actividades señalados expresamente en la legislación urbanística y ambiental y los que señale el instrumento de ordenación correspondiente.
2. En tanto no se redacten los instrumentos aludidos en el número anterior y se desarrolle la protección establecida por la legislación de Espacios Naturales de Canarias, los ámbitos incluidos en los Espacios Naturales se ajustarán a las disposiciones transitorias establecidas por aquella Ley y son considerados por estas Normas como espacios de protección integral de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas.
3. En relación con lo expresado en el número anterior, en los Espacios Naturales Protegidos no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro dichas características o no esté entre las siguientes que se señalan, consideradas como las únicas permitidas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación o regulación:







- Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
  - Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
  - Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
  - La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
4. Salvo que los instrumentos de ordenación o regulación de los Espacios Naturales Protegidos dispongan otras determinaciones, en los mismos queda expresamente prohibido:
- La apertura de nuevas vías, caminos o canales.
  - Extracciones de cualquier tipo.
  - Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.
  - Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
  - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
  - El pastoreo libre de animales, salvo en aquellas zonas delimitadas por el instrumento de ordenación pertinente.

La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.

Cualquier tipo de edificación que no esté relacionada con las señaladas en el número 3 anterior.





- Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación excepto los ya existentes, cuya eliminación se deberá valorar -en su caso- en el instrumento de ordenación o regulación correspondiente.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor.

5. En el resto de las categorías del suelo rústico de Protección Ambiental, será de aplicación lo establecido en los apartados 3 y 4 de este artículo permitiéndose además los usos y las actividades de carácter medioambiental y los recreativos de esparcimiento que resulten admisibles según las definiciones contenidas en las Normas del Plan Operativo, así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate, y las actividades e instalaciones tradicionales existentes, siempre que sean compatibles con la preservación de los valores que se protegen y se permitan o se consideren autorizables -en su caso- por el instrumento que desarrolle su ordenación.

**Art. 5.2.2. Objetivos y criterios para el Suelo Rústico de Protección Ambiental.**

1. Los objetivos generales comunes del régimen de protección de los suelos de Protección Ambiental son la conservación y el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales, paisajístico o culturales, que deberán ser compatibles con su disfrute por la colectividad cuando lo permita el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos.
2. Tales objetivos generales comunes, a los que deberán atender los instrumentos de desarrollo de la ordenación, en su caso, se concretan en los siguientes criterios básicos:
  - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica, forestal y paisajística, así como de los ecosistemas asociados, y -en su caso- de los bienes y elementos culturales existentes.
  - b) La mejora y recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos generales.
  - c) Conservar y restaurar la fauna y la flora autóctona existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos.
  - d) Fomentar la articulación de un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto, y su compatibilidad con las actividades tradicionales existentes, en los casos y con las condiciones que se determinen.





3. En el suelo de Protección Ambiental formado por barrancos, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería.

Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

#### Art. 5.2.3. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria.

1. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Cuando el ejercicio de tales actividades suponga obras de explanación, de movimientos de tierra o de construcción o edificación, deberán contar con los pertinentes proyectos de ejecución de obras y de explotación e instalaciones, y obtener las autorizaciones previas exigibles y la pertinente licencia.
2. Los usos secundarios compatibles permitidos en las dos subcategorías del suelo rústico de protección agraria son los medioambientales y los recreativos de esparcimiento en espacios no adaptados. Además, se consideran autorizables en los términos y a través de los procedimientos establecidos por la legislación aplicable y siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística, los siguientes:
  - A través de Calificaciones Territoriales: los talleres artesanales, el turismo rural y el turismo asimilable de pequeña dimensión, y mediante Proyectos de Actuación Territorial previstos en la Ley 6/2002, de 12 de junio el turismo asimilable de mediana dimensión según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo, siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística y el planeamiento territorial especial.



3. En el suelo rústico de Protección Agraria también podrán autorizarse a través de Proyectos de Actuación Territorial las instalaciones de industrias primarias agropecuarias, las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y las dotaciones públicas cuya ubicación en esta clase de suelo resulte conveniente y



justificada, así como los equipamientos privados recreativos y deportivos. Todo ello en los términos y a través de los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

4. Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o autorizables, según lo dispuesto en los números anteriores de este artículo.

**Art. 5.2.4. Parcela mínima en el suelo rústico de Protección Agraria.**

La parcela mínima que se establece a efectos de autorizar segregaciones de fincas en los suelos calificados como suelo rústico de Protección Agraria, deberá tener las siguientes superficies:

- En el suelo Agrario Tradicional: 10.000 m<sup>2</sup>.
- En el suelo Agrario Intensivo: 15.000 m<sup>2</sup>.

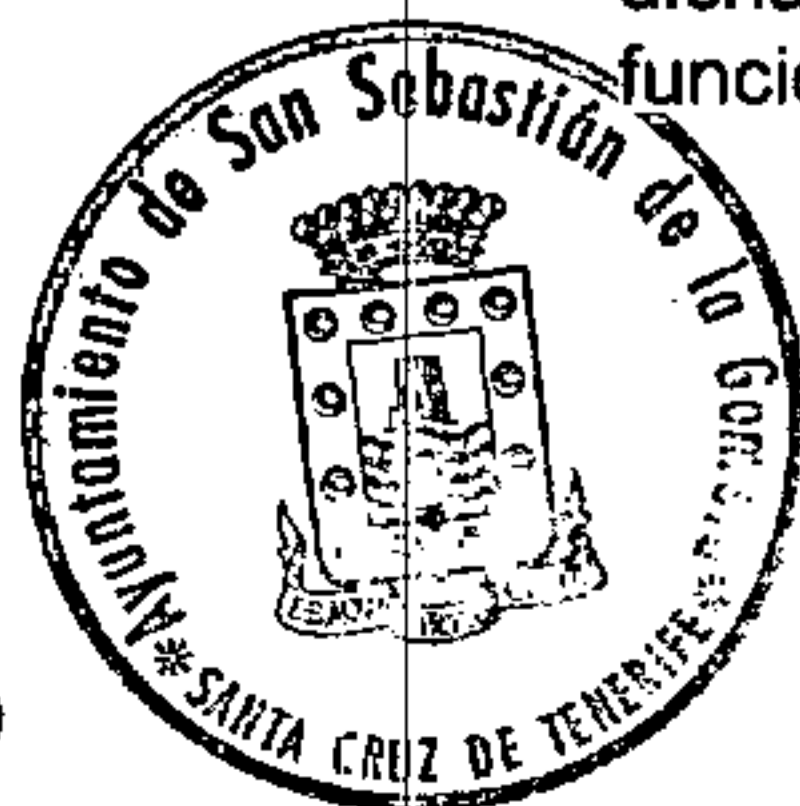
Se exceptúan de lo anterior las fincas que se pretendan destinar a infraestructuras y dotaciones.

**Art. 5.2.5. Régimen del suelo rústico de Protección Minera**

En el suelo rústico de Protección Minera sólo se permiten los usos relativos a las labores de extracción minera, y aquellos otros complementarios que resulten de las autorizaciones vigentes y de los correspondientes proyectos e instrumentos que se aprueben.

**Art. 5.2.6. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos.**

1. En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos y privados de que se trate, definidas y delimitadas en el Plan General, o por el planeamiento especial que se redacte para la determinación de los parámetros de ordenación y condiciones para la ejecución de las mismas, en su caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Dicho planeamiento especial podrá proponer la afección de los terrenos del entorno inmediato de dichas infraestructuras para lograr la protección y el correcto funcionamiento de las mismas.







2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras, dotaciones y equipamientos será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule y del carácter público o privado de su titularidad.
3. En el suelo rústico destinado a Infraestructuras, dotaciones y equipamientos se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación o construcción no relacionada con el uso característico y el específico de la infraestructura de que se trate, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, según la regulación que establezca la legislación urbanística o sectorial para el supuesto que se trate.

**Art. 5.2.7. Régimen de los Asentamientos Rurales.**

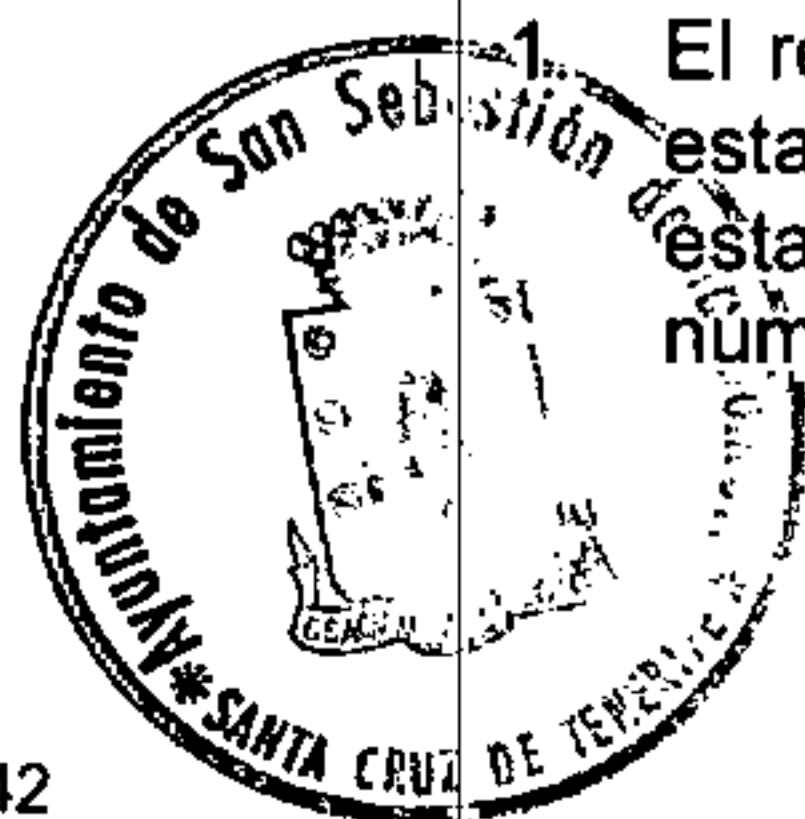
1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial, en la categoría de residencia rural, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.
2. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en las Normas del Plan Operativo, son los siguientes:
  - Turístico: Turismo Rural y Turismo Asimilable de pequeña dimensión cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas, en el planeamiento territorial especial de ámbito insular y en la legislación urbanística y sectorial aplicable. La capacidad alojativa turística máxima para cada asentamiento rural no podrá ser superior al 50% de la población residente que el Plan General establece como máxima para cada asentamiento.
  - Comercial: Puestos de venta, Mercadillos y Pequeño comercio.
  - Hostelería: Kioscos, Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes.
  - Industrial: Talleres artesanales y domésticos, en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación.
  - Primario: Instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación.
  - Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.
  - Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos.





- Infraestructuras: Todas las necesarias.
- 3. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación del Suelo y en los de Ordenación Pormenorizada correspondientes. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.
- 4. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en las Normas del Plan Operativo, además de la legislación que resulte de aplicación.
- 5. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que desarrollen la normativa del Plan General, deberán cumplirse también las siguientes condiciones específicas:
  - a) Dar frente a vía, espacio público o servidumbre y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.
  - b) En cualquier caso, para adquirir el derecho al aprovechamiento edificatorio y a la licencia para su materialización deberán cumplirse con las obligaciones de cesión de viario y dotaciones públicas y ejecutar o sufragar las obras de urbanización, según el régimen aplicable a los asentamientos rurales.
- 6. Para poder desarrollar el uso turístico en el asentamiento rural de Benchijigua se habrá de cumplir con las determinaciones de ordenación pormenorizada que se establecen en la ficha del ámbito específico (TA 23 Caserío de Benchijigua), anexo a la normativa del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera.

Art. 5.2.8. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial.



1. El régimen del suelo rústico de Protección Territorial es el general establecido para el suelo rústico por la legislación urbanística y por estas Normas, con las especificaciones que se realizan en los números siguientes.



2. En esta categoría de suelo rústico no se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma pormenorizada y regule la implantación de las posibles actividades a implantar en ellos. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones y los de carácter provisional que se autoricen de conformidad con lo regulado en estas Normas y la legislación urbanística.
3. La parcela mínima que se establece a efectos de autorizar segregaciones de fincas en los suelos calificados como suelo rústico de Protección Territorial es de 15.000 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan de lo anterior las parcelas que se pretendan destinar a infraestructuras y dotaciones.

### CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

#### Art. 5.3.1. Actuaciones de interés general en suelo rústico.

1. En el suelo rústico podrán autorizarse Actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales, de equipamientos e industriales, mediante Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento territorial especial.
2. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo rústico destinado a tales Actuaciones será, por tanto, el que resulte de la legislación urbanística, de la sectorial que sea de aplicación, del planeamiento territorial -en su caso- y de las determinaciones que contienen estas Normas y en las del Plan Operativo, en relación a cada uno de los usos autorizables y a las condiciones en que éstos se permitan.
3. Para la implantación del uso turístico en suelo rústico se deberá atender a las determinaciones del planeamiento territorial especial de ámbito insular, el cual delimita los ámbitos rurales para usos turísticos y establece las plazas alojativas otorgadas y temporalizadas, según el cuadro que se anexa.





**ÁMBITOS RURALES PARA LOS USOS TURÍSTICOS**

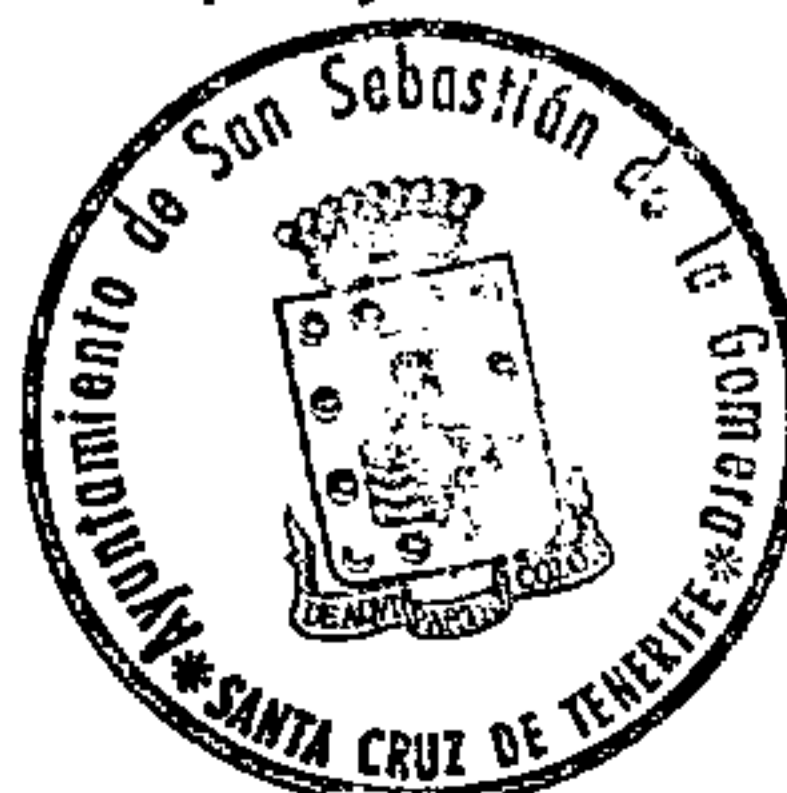
Localización	Temporalización			Plazas No Temporalizadas	Limite Global Máximo Insular
	Fase I 2003-2007	Fase II 2007-2011	Fase III 2011-2015		
Plazas de Turismo Rural Propuestas	-	-	-	75	75
Plazas de Turismo Asimilable Propuestas	38	38	38	-	114
Plazas de Turismo Asimilable Propuestas Ámbito La Cabezada (TA-38)	40	0	0	-	40
Plazas de Turismo Asimilable Propuestas Ámbito Específico Caserío de Benchijigua (TA-23)	40	0	0	-	40
<b>Total Turismo Rural Asimilable</b>	<b>118</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>75</b>	<b>269</b>

4. Si la actividad autorizada fuera de campamento turístico se regulará por lo contemplado en las Normas del Plan Operativo para tal uso y lo dispuesto en el planeamiento territorial especial insular, la legislación turística y en su desarrollo reglamentario.

**Art. 5.3.2.**

Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

1. Las instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.
2. Condiciones específicas para los cuartos de aperos de labranza:
  - a) Se separarán 3,00 metros de los linderos.
  - b) Su superficie no superará el 1% de la superficie cultivada con un máximo absoluto de 30,00 metros cuadrados.
  - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3,00 metros y la máxima total de 4,50 metros.
  - d) Se permiten exclusivamente en el suelo rústico Agrícola, en cualquiera de sus tipos y en el de Protección Territorial.







3. Condiciones específicas para los invernaderos:

- a) Sólo se admitirán en la categoría de suelo rústico Agrícola Intensivo.
- b) Se separarán 3,00 metros de los linderos y 6,00 metros de las vías o caminos.
- c) Deberán situarse a una distancia superior a 50,00 metros de los suelos urbanos y urbanizables delimitados en este Plan General.  
Las actualmente existentes podrán mantener su actual ocupación hasta tanto no se consolide la edificación.
- d) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.
- e) No podrán superar una altura máxima de 6,50 metros, medidos desde la base del terreno.
- f) Deberán respetar las superficies máximas y condiciones que establezca la legislación sectorial aplicable.
- g) En cualquier caso, si la superficie de la unidad de explotación cultivada con cubrición supera los 20.000 m<sup>2</sup> deberá presentarse un proyecto de medidas correctoras del impacto visual de la instalación de invernadero, mediante la creación de franjas de vegetación o cualquier otra medida que resulte óptima a tal fin.

4. Condiciones específicas para los establos y criaderos de animales:

- a. La edificabilidad máxima total incluida la totalidad de las edificaciones e instalaciones será de 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- b. Los establecimientos ganaderos de carácter familiar se separarán un mínimo de 6,00 metros del lindero a vía o camino y de 3,00 metros al lateral o fondo; Los de carácter artesanal se separarán un mínimo de 10,00 metros del lindero a vía o camino y de 5,00 metros al lateral o fondo; Los de carácter industrial se separarán un mínimo de 15 metros del lindero a vía o camino y de 10 metros al lateral o fondo.



La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 metros y la máxima total, de 6,00 metros.



- d. Se establece como parcela mínima las siguientes según tipo de animal:

	Bovino, Porcino	Caprino, Ovino	Conejos, Gallinas, Pollos
Familiar	300 m <sup>2</sup> -A. Rural 2.000 m <sup>2</sup> S. Rústico	300 m <sup>2</sup> - A. Rural 2.000 m <sup>2</sup> S. rústico	Sin límite A. Rural 2.000 m <sup>2</sup> S. rústico
Artesanal	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> A. Rural 2.000 m <sup>2</sup> S. rústico
Industrial	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>

- e. Se establece como distancia mínima a suelo urbano y urbanizable o asentamiento de uso residencial o turístico (salvo la vivienda propia) las siguientes según tipo de animal:

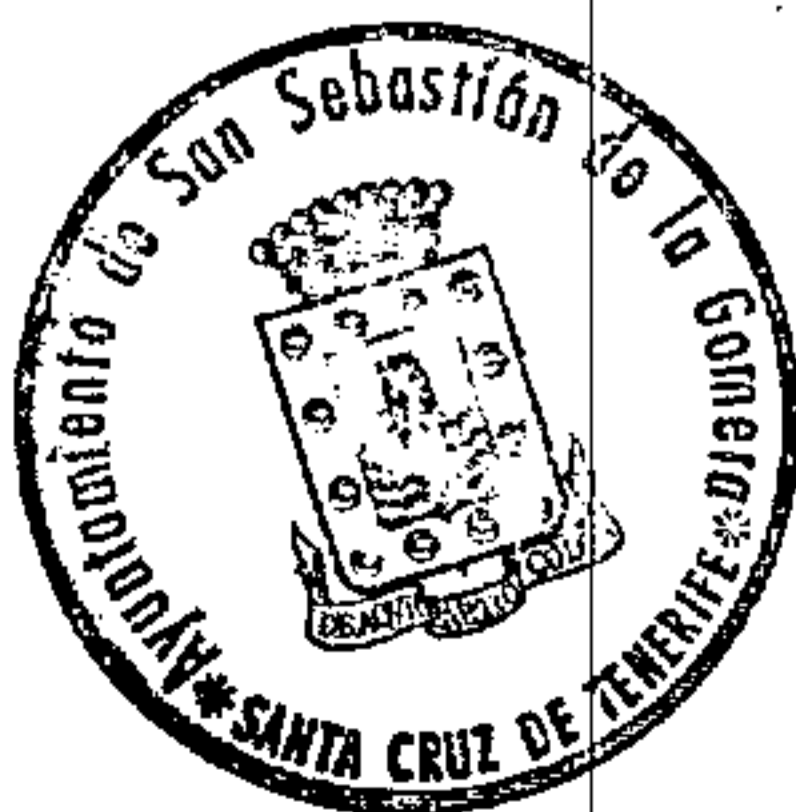
	Bovino, Caprino, Ovino	Porcino	Conejos, Gallinas, Pollos
Familiar	50 m (salvo las existentes)	50 m (salvo las existentes)	50 m (salvo las existentes)
Artesanal	100 m (salvo las existentes)	200 m (salvo en las existentes)	100 m (salvo las existentes)
Industrial	200 m	200 m	200 m

- f. Para cualquier otro tipo de animales, se seguirá el criterio de asimilarlos al grupo cuyas características sean más homogéneas.
- g. Las edificaciones e instalaciones respetarán las condiciones exigidas en la legislación sectorial aplicable y la reguladora de las actividades clasificadas, así como las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.

5. Condiciones específicas para los almacenes agrícolas:

Además de las condiciones señaladas en las Normas del Plan Operativo y las disposiciones de la legislación sectorial, los almacenes agrícolas y construcciones o edificaciones similares deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.
- b) Sólo podrán autorizarse en fincas que cumplan con la superficie de parcela mínima determinada para el supuesto y categoría de suelo Agrícola en el que vaya a situarse.





- c) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.
  - d) La edificación no podrá tener nunca una altura superior a 4,00 metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.
  - e) Los retranqueos a linderos y a vías o caminos serán, con carácter general y como mínimo, de 5,00 metros.
6. Condiciones específicas para los depósitos de riego:

Además de las condiciones señaladas en las Normas del Plan Operativo y las disposiciones de la legislación sectorial, los depósitos de riego deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

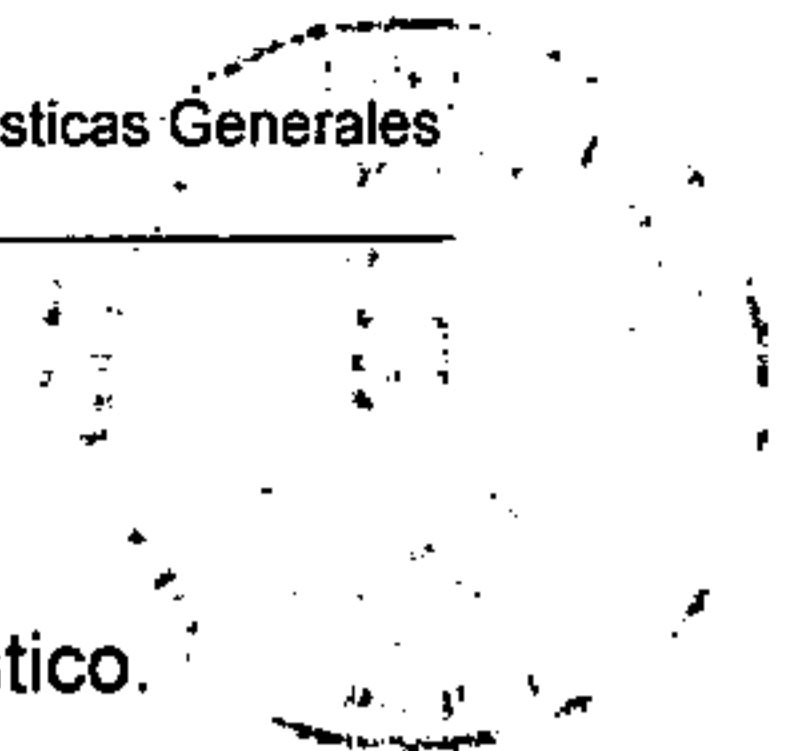
- a) Sólo podrán autorizarse en suelo rústico Agrícola y de Protección Territorial.
- b) El resto de los parámetros serán los establecidos en el instrumento de ordenación pertinente.

**Art. 5.3.3. Condiciones particulares de la edificación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico.**

Además de las otras condiciones establecidas en estas Normas y de las determinadas en la legislación urbanística y en la normativa sectorial que sea de aplicación, las edificaciones de equipamientos y dotaciones que se construyan en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las de carácter general:

- a) Las construcciones se separarán 10,00 metros de los linderos de la finca.
- b) La altura máxima de la edificación será de 9,00 metros, que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
- c) Cumplirán las condiciones de las Normas del Plan Operativo para el uso específico dotacional o de equipamiento al que se destinen las instalaciones.

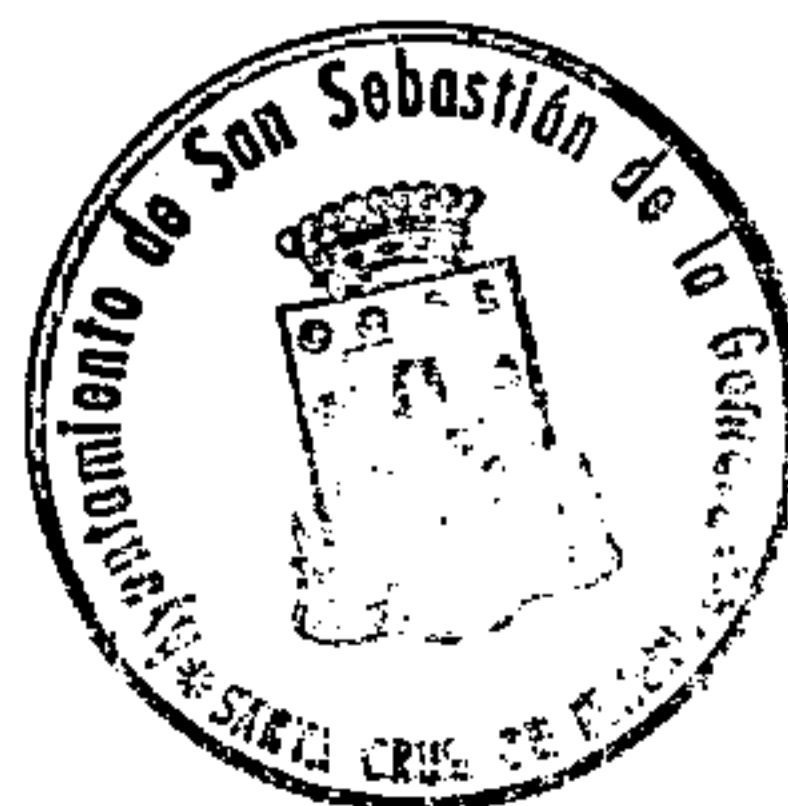




6.3.4.

Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico.

1. Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las edificaciones de infraestructuras en suelo rústico serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
2. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicios para suministro de combustible, deberán desarrollarse en una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> s y no superarán la superficie edificable de 300 m<sup>2</sup> construidos, con una planta y 4,00 metros de altura máxima. En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustible ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles o similares.
3. Las edificaciones de depuración de agua y las análogas que pudieran implantarse en el suelo rústico deberán tener una franja de protección en todo su perímetro de 50,00 metros de ancho.
4. Todas las especificaciones de los números anteriores serán incrementadas -en su caso- conforme a las que resulten más restrictivas de las establecidas por la normativa específica de cada una de las infraestructuras. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrá también desarrollar, concretar o ampliar los parámetros, condiciones y requisitos establecidos en este artículo.







## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización deberán aprobarse dentro del mes siguiente a la entrada en vigor del presente Plan General.
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios del Catálogo de Protección y la Ordenanza Municipal Ambiental y de Actividades Clasificadas.
3. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.

### SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación.

1. Las edificaciones y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General que superen las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento establecidas en la misma (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) para la parcela, ámbito o clase y categoría del suelo de que se trate, o que no se ajusten al régimen y condiciones de los usos, serán consideradas disconformes con el planeamiento, determinándose su situación de fuera de ordenación y los efectos que de ello se derivan conforme a lo establecido en los números siguientes y a legislación urbanística aplicable.
2. Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento, según lo señalado en el número anterior, se consideran fuera de ordenación cuando concurra en ellas alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotaciones públicas o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.



Las que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable, en ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo o en suelo rústico de Protección Ambiental o Territorial, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o resulten conformes con la ordenación pormenorizada



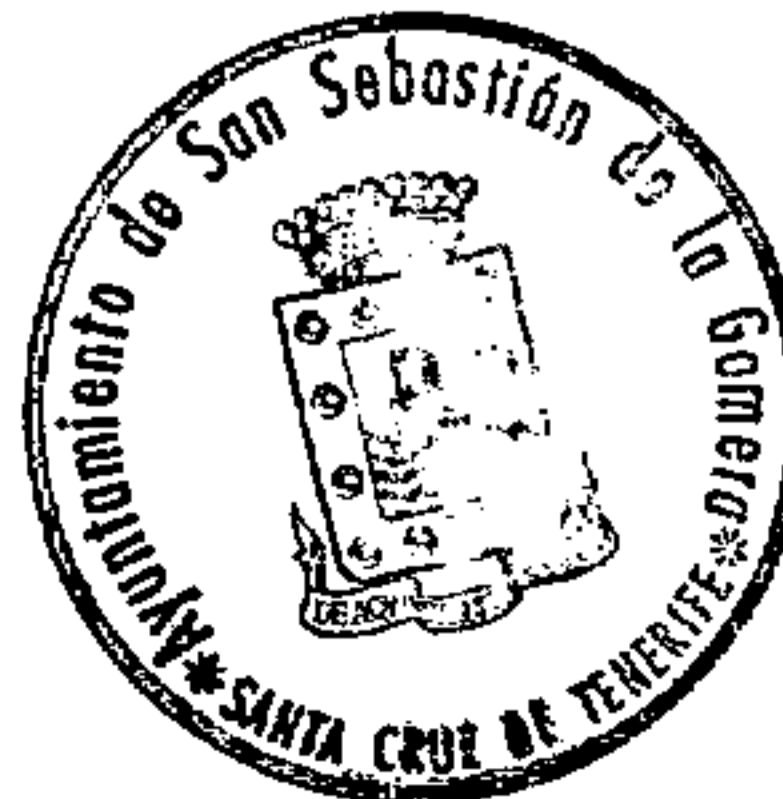
que desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- c) Las que se destinen a usos cuyos efectos de repercusión o impacto ambiental vulneren los máximos tolerados por las Normas del Plan Operativo, por las Ordenanzas Municipales que las desarrollen o por las disposiciones legales que resulten de aplicación.
3. En los supuestos del número anterior sólo se permiten las obras de reparación y conservación que exijan la higiene, habitabilidad, utilización y ornato de los inmuebles o instalaciones, pudiendo autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca o inmueble en el plazo de cinco (5) años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En cualquier caso, dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
4. El resto de las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas en el número 2 anterior, no se consideran fuera de ordenación, siempre y cuando cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento y al régimen vigente en el momento en que fueron obtenidas.

En este supuesto, cuando se pretenda la sustitución edificatoria o el cambio de uso, o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas actividades o construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan General.

5. Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas en el número 2 anterior, pero que no cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento y al régimen vigente en el momento en que fueron ejecutados o sean disconformes con la licencia obtenida, se consideran fuera de ordenación con los mismos efectos señalados en el número 3 anterior, salvo la excepción respecto a que la altura máxima permitida sólo se supere en una planta.

En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del número 4 anterior de esta disposición.





6. Los usos turísticos existentes que resulten disconformes con las condiciones establecidas en este Plan General, además de estar sujetos a lo dispuesto en los números anteriores, se someterán a las determinaciones que establezca la legislación urbanística y sectorial, así como al planeamiento territorial especial.

#### TERCERA. Usos extractivos existentes.

Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán condicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en la correspondiente Ordenanza Municipal y, en su caso, en el planeamiento insular o territorial.

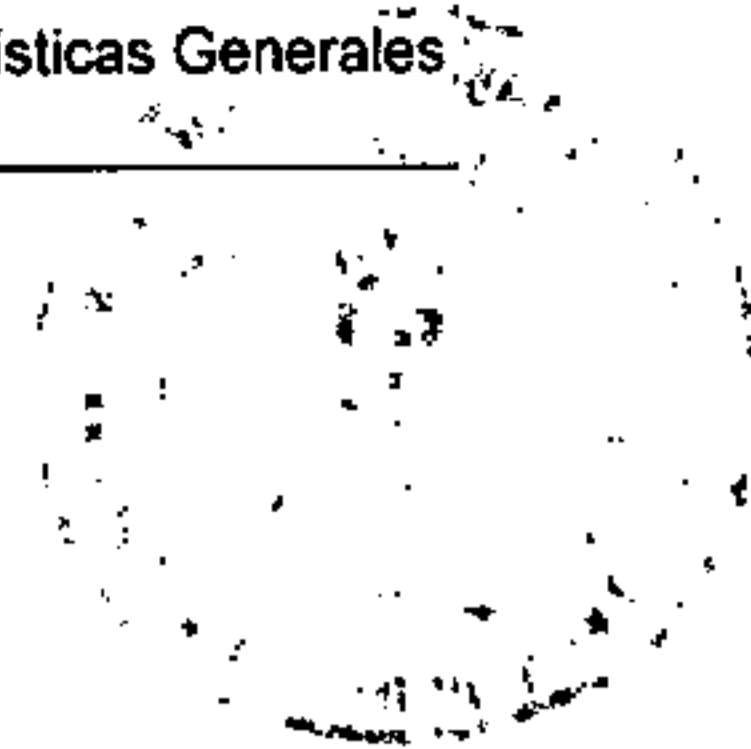
#### CUARTA. Infraestructuras de energía eléctrica

Teniendo en cuenta la inmediatez de la posición de la Central Térmica responsabilidad de UNELCO, con respecto a futuros desarrollos de suelo urbanizable residencial que el Plan General de Ordenación plantea y su proximidad relativa al propio entramado urbano actualmente consolidado, siendo conveniente preservar la adecuada separación entre las zonas de áreas de población humana y aquellas otras donde se asientan usos industriales se establece la necesidad de que a corto o medio plazo tengan que reubicarse las referidas instalaciones en otro lugar, donde su incidencia sobre la salud y seguridad pública se reduzca o no exista.

Las infraestructuras energéticas tienen la condición de Sistema General de Interés Insular, por lo tanto, el Plan Insular de Ordenación o el Plan Territorial al que éste remita, será el competente para determinar la ubicación de dichas instalaciones.

Con la aprobación de dichos documentos deberá procederse a la Adaptación del Plan General de Ordenación, debiéndose establecer, en ese momento, la clasificación y categorización de los suelos ubicados en la actualidad por instalaciones energéticas.





## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA. Régimen Transitorio de las Normas Subsidiarias

Hasta tanto entren en vigor las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, serán de plena aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias que no contradigan este Plan General y a la legislación urbanística y sectorial.

### SEGUNDA. Régimen Transitorio de las instalaciones de DISA

Las instalaciones de DISA, en tanto no se apruebe el Plan Insular de Ordenación o el Plan Territorial al que éste remita al objeto de determinar la ubicación de las mismas, podrán mantenerse en el lugar actual siempre y cuando tengan las autorizaciones obligatorias y cumplan con las determinaciones de la legislación sectorial de aplicación a tal actividad.

por resolución del Director General de Urbanismo del 16 de Marzo 2006, se acordó la publicación y entrada en vigor del Texto Refundido exigido por la C.O.T.M.A.C. en sesión del 3 de Noviembre 2005.



Jefe de Sección del Servicio de  
Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

