

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA**

## **PLAN SUPLETORIO**

## **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**



## ÍNDICE

### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

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

### TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Art. 2.1.1. Clases de suelo. ....	3
Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico. ....	3
Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable. ....	5
Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano. ....	6
Art. 2.1.5. Ámbitos Urbanísticos de ordenación.....	6
Art. 2.1.6. Ámbitos de Sistemas Generales. ....	6

#### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio.....	7
Art. 2.2.2. Aprovechamiento medio .....	7
Art. 2.2.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA). ....	8
Art. 2.2.4. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.....	8
Art. 2.2.5. Limitaciones de carácter sectorial. ....	9

### TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Art. 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo. ....	13
Art. 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación .....	13
Art. 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación.....	13
Art. 3.0.4. Estudios de Detalle.....	13
Art. 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios.....	14
Art. 3.0.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales .....	14

### TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 4.1.1. Régimen general del suelo urbano.....	15
Art. 4.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado. ....	15
Art. 4.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado. ....	15
Art. 4.1.4. Usos característicos del suelo urbano.....	16
Art. 4.1.5. Adcripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas. ....	16

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.2.1. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables. ....	16
Art. 4.2.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado. ....	17
Art. 4.2.3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado. ....	17
Art. 4.2.4. Usos característicos del suelo urbanizable .....	17

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Régimen general del suelo rústico. ....	19
Art. 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico. ....	19
Art. 5.1.3. Segregaciones en suelo rústico. ....	20
Art. 5.1.4. Prohibición y prevención de parcelaciones. ....	20
Art. 5.1.5. Condiciones generales de los usos en suelo rústico. ....	21
Art. 5.1.6. Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico. ....	21
Art. 5.1.7. Unidad de explotación o de producción agropecuaria. ....	23

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

Art. 5.2.1. Régimen de las categorías del suelo rústico de Protección Ambiental.....	24
Art. 5.2.2. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria. ....	26
Art. 5.2.3. Superficie mínima de finca en el suelo rústico de Protección Agraria. ....	26
Art. 5.2.4. Régimen del suelo rústico de Protección Minera. ....	27
Art. 5.2.5. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. ....	27
Art. 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales. ....	27
Art. 5.2.7. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial.....	28

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

Art. 5.3.1. Actuaciones de interés general en suelo rústico. ....	28
Art. 5.3.2. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico. ....	28
Art. 5.3.3. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria. ....	29
Art. 5.3.4. Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico. ....	32
Art. 5.3.5. Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico. ....	32

## DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios. ....	34
SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida. ....	34
TERCERA. Usos extractivos y tratamientos de residuos existentes. ....	38

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados.....	39
--	----





## **TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

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

1. El Plan General de Ordenación de Yaiza, Plan Supletorio, es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística en el 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, según el artículo 9.2 de la Ley de Medidas Urgentes y por el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003.
  - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución en el marco de un plan supletorio.
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**

Este Plan General tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado redactado por el Ayuntamiento.

### **Art. 1.0.3. Revisión**

El Plan General podrá revisarse, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, cuando concurra alguna de las circunstancias contempladas en la legislación urbanística, o en todo caso, a los 8 años de su entrada en vigor.

### **Art. 1.0.4. Modificación**

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en la legislación urbanística, no se consideren revisión del mismo.
2. 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.

### **Art. 1.0.5. Documentación del Plan General.**

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:

- A. Ordenación estructural y general:
  - Memoria de Ordenación.
  - Normas Urbanísticas Generales.
  - Planos de Ordenación Estructural (Clasificación y Categorización del Suelo y Estructura General).
- B. Ordenación Pormenorizada - Plan Operativo:
  - Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.
  - Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
  - Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías y usos pormenorizados.
  - Organización de la gestión y ejecución pública del Plan General. Informe de Sostenibilidad Económica
  - Convenios Urbanísticos
- C. Informe de Sostenibilidad Ambiental
- D. Memoria Ambiental

2. Además, forma parte integrante del Plan General el Documento de Información y Diagnóstico Urbanístico y Ambiental.

**Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación.**

1. 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.
2. 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.
3. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - 1º Normas Urbanísticas Generales
  - 2º Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
  - 3º Fichero de Ámbitos Urbanísticos
  - 4º Planos de Ordenación Pormenorizada
  - 5º Planos de Ordenación Estructural
  - 6º Memoria de Ordenación
  - 7º Resto de documentos
4. 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 y a la menor edificabilidad.
5. 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

#### Art. 2.1.1. Clases de suelo

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable, 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, 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.
6. La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (ENO), que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación, será las que establezcan los mismos.

#### 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. Por la protección de sus valores ambientales (Protección Ambiental):

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

- Protección Natural - Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (EN), 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 (PN), para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos. Engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio. Cumplen un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(PN1): Incluye aquellos terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

(PN2): Incluye aquellos terrenos que tienen las características señaladas, pero que no forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs).

- Protección Paisajística (PP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(PP1): Montañas y conos volcánicos. Formaciones orográficas que por su relieve juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés geomorfológico o enclaves de interés florístico o faunístico.

(PP2): Malpaíses. Coladas de las series más recientes que conforman amplias zonas llanas.

(PP3): Otros llanos. Extensos terrenos de escasa pendiente que, sin poseer valores productivos de relevancia, contribuyen de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla. Pueden contener enclaves de interés faunístico.

- Protección Cultural (PCU), para la preservación de parte de los ámbitos declarados o propuestos como Bien de Interés Cultural.
- Protección Costera (PC), en la que se incluyen los terrenos para la ordenación del 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 categorías.

## B. Por la protección de sus valores económicos (Protección Económica).

Son los terrenos clasificados como suelo rústico por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos, salvo que prevalezcan otras características que motiven su inclusión en algunas de las categorías de Protección Ambiental. En tal sentido, se distinguen en relación con la definición anterior las siguientes categorías:

- 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:

- (PA1): Incluye las zonas de mayor aptitud productiva desde el punto de vista agrícola, soporte de actividades tradicionales que conforman un conjunto de alto valor paisajístico.

- (PA2): Incluye los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforma un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno, los cerramientos de piedra y la práctica inexistencia de edificaciones.
- (PA3): El uso característico es el de la agricultura tradicional en enarenados. Este suelo se caracteriza asimismo por el alto valor natural – ecológico y paisajístico, basado, al igual que el anterior, en el tratamiento superficial del terreno y los cerramientos de piedra.
- (PA4): Espacios de escaso potencial agrícola pero con condiciones territoriales para el desarrollo de establos, instalaciones de ocio con uso de animales e instalaciones ganaderas colectivas.
- Protección Minera (PM):  
Son los terrenos destinados a la explotación de los recursos minerales.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos (PI):  
Son los terrenos en los que se sitúan las infraestructuras y equipamientos públicos y privados ubicados en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad.

#### C. Asentamientos Rurales (AR):

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.

#### D. Protección Territorial (PT):

Es el suelo rústico cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización.

Según la situación y características que presentan los terrenos, en relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- (PT1): Aquellos que se encuentran en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, que se considera necesario preservar de actividades y edificaciones que pudieran condicionar la toma de decisiones futuras.
- (PT2): Aquellos que reuniendo las condiciones establecidas con carácter general podrían ser soporte de las actuaciones de interés general contempladas en el artículo 67 de la TRLOTENC, que por su propia definición, requieren de instalaciones y construcciones fijas.

#### Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable

1. No se contempla la categoría de no sectorizado en este Plan General.
2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:

- 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, así como -en su caso- de los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión y urbanización que se hubieran aprobado. Asimismo, se consideran como tal, los sectores ordenados directamente por este Plan General.
- Suelo urbanizable no ordenado (SUSNO), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada o que contando con ella, ha de ser revisada de acuerdo a las determinaciones de la legislación sectorial, del planeamiento territorial o de este Plan General.

3. El suelo urbanizable también se categoriza o califica según el uso característico determinado para cada sector.

#### **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 (SUC): cuando los terrenos cuentan con los servicios exigidos y en las condiciones establecidas en la legislación urbanística.
  - Suelo urbano no consolidado (SUNC): cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.
2. 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 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.
2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, en su caso, en los de Clasificación y Categorización del Suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y/o en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

#### **Art. 2.1.6. Ámbitos de Sistemas Generales**

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, cuando su incidencia se circumscribe al término municipal o a una zona del mismo.
- 3. Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse vinculante, salvo cuando se permita su concreción o reajuste 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. Los Sistemas de Infraestructuras se reflejan en el plano de ordenación estructural correspondiente.
- 4. En los Sistemas Generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas o espacios libres de protección 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. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio**

- 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 de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano y asentamientos rurales, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de 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 recogidas en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos privados. Las construcciones de las dotaciones públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.
- 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, de acuerdo con las determinaciones establecidas legalmente.

### **Art. 2.2.2. Aprovechamiento medio**

- 1. El aprovechamiento medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano y asentamientos rurales o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento 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. En las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano, asentamientos rurales y sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General y no ordenados, se 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 y sectores delimitadas en cada área.

#### **Art. 2.2.3. 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 para solicitar licencia de edificación para materializarlo, los terrenos tendrán que tener la condición de solar, de acuerdo a las condiciones en la legislación urbanística
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 establecidos en la legislación urbanística.
4. En las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, para las que se establece un régimen transitorio de gestión, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso, salvo determinación expresa reflejada en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

#### **Art. 2.2.4. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento**

1. El aprovechamiento 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 establece 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. El Ayuntamiento podrá aceptar la compensación de dicho aprovechamiento por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a viviendas protegidas.
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 y a los fines establecidos en la legislación urbanística.
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.

4. En las parcelas situadas en las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, en las que este Plan General contemple o se puedan contemplar aumentos de edificabilidad o de aprovechamiento, por aplicación de las determinaciones de la normativa de este Plan General, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística (actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias) y sectorial (incentivos de edificabilidad en la legislación turística), se habrá de abonar al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico que se establezca en los Convenios, fichas o normas urbanísticas de este Plan General.

#### **Art. 2.2.5. 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:

- Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
- 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.
- En la zona de influencia, tal como determina el artículo 30 de la Ley de Costas, para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.
- 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.
- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

En relación a las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección se estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

3. Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias se regulan por la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias.
4. Las aguas y cauces quedan regulados por:
  - Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.
  - Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
  - Decreto 167/2001, por el que se aprueba Plan Hidrológico Insular de Lanzarote.

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.

5. En relación a las servidumbres aeronáuticas:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio)

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre)

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre)

- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo de 2013).

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

- Real Decreto 2591/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres Aeronáuticas de Lanzarote (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

6. En relación a las carreteras:

- La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos, protección de la calidad de la vida y línea de edificación.

- Decreto 112/2002 de 9 de Agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.

- Decreto 51/2009, de 12 de mayo, de modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Lanzarote.

7. En relación a las infraestructuras eléctricas:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario.
- Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.
- Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.
- Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.”, fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.

8. En relación a los servicios de comunicaciones electrónicas:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias.

9. 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.

10. Toda actuación en el interior de los espacios de la Red Natura 2000 (ZECs y ZEPAs) se 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 de la flora silvestres; así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

11. En relación a las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2010 del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y a la Orden de

20 de Febrero de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

## **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.
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. 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 que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano y, en su caso, en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, deberán 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.

### **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 en la legislación urbanística.

#### **Art. 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:
  - Catálogo Arquitectónico.
  - Ordenanzas de Edificación.
  - Ordenanzas de Urbanización.
  - Ordenanzas de Actividades y Espectáculos Públicos.
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 sectorial, salvo que ésta contemple un procedimiento excepcional para las obras de interés general. No será necesaria la calificación territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o en otras categorías de suelo rústico conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.
2. Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, tendrán la consideración de instrumento de ordenación territorial.
3. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos u otorgamiento de la calificación territorial, será el que determine la legislación urbanística aplicable.
4. La regulación de las condiciones para la consideración y, en su caso, aprobación de los proyectos de actuación territorial, se contienen en estas Normas con carácter general, y específicamente para determinadas actuaciones singulares.

## **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. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.
3. Las facultades de edificación en suelo urbano no consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
4. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a los sistemas generales, dotaciones públicas, infraestructuras y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización de la unidad de actuación y de conexión a las redes generales.
5. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico derivado de los instrumentos de gestión urbanística de las áreas de suelo urbano no consolidado, provenientes de planes parciales en ejecución, para la finalización de su urbanización conforme a las bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.
6. Dado que la equidistribución de cargas y beneficios ya se ha ejercitado en los ámbitos citados en el apartado anterior, las alteraciones de edificabilidad o aprovechamiento que se contemplen para determinadas parcelas en la ordenación de este Plan General o que se puedan contemplar por aplicación de las determinaciones de la normativa de este Plan General conforme a las determinaciones de la legislación urbanística (actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias) y sectorial (incentivos de

edificabilidad en la legislación turística), no serán objeto de nueva equidistribución. Estas parcelas están sujetas al abono al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento urbanístico y a la ejecución a su costa de las obras de urbanización que se contemplan en los Convenios, fichas o normas urbanísticas de este Plan General.

#### **Art. 4.1.4. Usos característicos del suelo urbano**

1. Las áreas 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.
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 pormenorizados y específicos 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 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, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

#### **Art. 4.1.5. Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas**

En determinadas unidades de actuación de uso característico residencial se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas que se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha correspondiente del fichero de ámbitos urbanísticos del Plan Operativo.

### **CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Art. 4.2.1. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables**

1. Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en este Plan General y en la legislación urbanística aplicable.
2. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rural de protección territorial. Sólo se podrán autorizar 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. Asimismo, se podrán permitir aquellas obras correspondientes a sistemas generales, conforme a los procedimientos contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

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

El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por este Plan General, es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

#### **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 divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:
  - Sectores Residenciales.
  - Sectores Residenciales-Turísticos.
  - Sectores Turísticos.
  - Sectores de Equipamientos.
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. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en las Normas del Plan Operativo, y -en su caso- en las mencionadas fichas.



## 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 de infraestructura, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General, en la legislación urbanística y sectorial aplicable y en el planeamiento territorial.
3. 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.
4. Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del suelo rústico se contienen en el plano de ordenación de la Clasificación y Categorización del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en los planos de ordenación correspondientes.

#### 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 Clasificaciones 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 y/o compensaciones señaladas en la legislación urbanística.

#### **Art. 5.1.3. 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 parcela, 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, en el planeamiento insular o territorial, 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:
  - Estar incluidos en las categorías de protección por sus valores ambientales, salvo los situados en la subcategoría de Protección Paisajística 3. Para este último supuesto, la finca mínima será la correspondiente al doble de la unidad mínima de cultivo definida por la legislación sectorial.
  - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran 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.

#### **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, entendiendo 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. 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 y Categorización del Suelo.

#### **Art. 5.1.5. Condiciones generales de los usos en suelo rústico.**

1. 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, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.
2. 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 categorizados por este Plan General como de protección por sus valores ambientales. 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.

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

1. 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, 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) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y vías de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
  - 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) La altura máxima será de una planta y 4,00 metros, salvo en los casos en que se justifique una altura mayor de la planta por necesitarlo el uso de que se trate.
  - d) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno cercano, 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 establecen estas Normas y lo que establezca la correspondiente Ordenanza Municipal.
  - e) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea 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 materiales de acabado.
- 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 a la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- h) Salvo en los asentamientos rurales, 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 y los existentes, no podrán ser ciegos por encima de 0,70 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con mallas no metálicas o setos cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determine el planeamiento insular. La valla metálica se admite como defensa contra los conejos en las siguientes condiciones: adosada a muros y por su interior con una altura máxima de 0,90 metros. La parte ciega se ejecutará con piedra tradicional del entorno.
- j) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra tradicional del entorno, y tendrán una altura máxima de 2,00 metros.
- k) 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. A tal efecto, se podrá solicitar informe al Cabildo Insular.
- l) 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, debiendo justificarse expresamente la no afección a cauces y escorrentías. 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.

Similar criterio se seguirá con respecto a las obras y movimientos de tierra que puedan afectar a otros recursos superficiales y subterráneos.

- m) 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 vías.
- n) 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.
- ñ) En las zonas en que el propio terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones,

modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) o aumentar en altura las ya existentes. En los planos de Clasificación y Categorización del Suelo se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote y del Aeropuerto de Fuerteventura. Excepcionalmente, conforme al Artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

- o) En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Lanzarote y Fuerteventura. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- p) En las zonas de Suelo Rústico localizadas dentro de la Zona de Seguridad de la Instalación Radioeléctrica para la Navegación Aérea Enlace Hertziano entre las instalaciones de “TEJEMERE” y “FEMÉS”.

Dentro de la Zona de Seguridad de la Instalación Radioeléctrica para la Navegación Aérea Enlace Hertziano entre las instalaciones de “TEJEMERE” y “FEMÉS” no se permite la ejecución de nuevas construcciones o modificaciones temporales o permanentes de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, salvo que previamente los correspondientes proyectos constructivos hayan sido autorizados por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Decreto 2490/1974.

- q) En aquellas zonas del término municipal que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Lanzarote y Fuerteventura, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) en relación con la incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

3. 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 que se aprueben 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.

#### **Art. 5.1.7. Unidad de explotación o de producción agropecuaria**

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella finca, 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 quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca a la instalación

o construcción autorizada. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales.

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

### Art. 5.2.1. Régimen de las categorías de 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 las diferentes categorías de suelo rústico de protección por sus valores ambientales no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus características o no esté entre las siguientes que se señalan a continuación:
  - Las obras de conservación y adecuación paisajística de las vías 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.
  - Los usos y las actividades de carácter medioambiental, científico y cultural, así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación, observación y conocimiento del espacio que se trate.
  - La conservación de las actividades agrícolas en terrenos de cultivo preexistentes, 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.
  - Los movimientos de tierra y enarenados artificiales en la subcategoría de Protección Paisajística 3, sin que se pueda alterar el perfil natural del terreno.
  - El pastoreo con comunicación previa al órgano competente en las categorías de Protección Natural y Paisajística. En la categoría de Protección Natural, estará condicionado al cumplimiento de las determinaciones específicas contempladas en la legislación ambiental.
  - Las instalaciones ganaderas existentes en la categoría de Protección Natural y Paisajística. En la categoría de Protección Natural, estarán condicionadas al cumplimiento de las determinaciones específicas contempladas en la legislación ambiental.
  - Los recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero.

- El uso residencial unifamiliar y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso siempre y sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas e instalaciones alojativas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua y energía eléctrica, tratamiento de aguas residuales, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para estas categorías de suelo Rústico.

- En las categorías de Protección Costera y Protección Paisajística, se permite desarrollar infraestructuras cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor valor con resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado. Habrán de ser conformes con las determinaciones del planeamiento insular y de la legislación sectorial. En cualquier caso, la implantación de infraestructuras en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, tendrá carácter excepcional y habrán de estar previstas en el planeamiento insular o territorial.
- En el suelo rústico de Protección Costera se permite realizar obras marítimas de acuerdo a la legislación sectorial y al planeamiento territorial, en su caso.
- En el suelo rústico de Protección Cultural no se permite ninguna de las actuaciones señaladas con anterioridad, salvo autorización del Cabildo Insular, conforme se establece en el art 3.1.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

3. Queda expresamente prohibido:

- La apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.
- Extracciones de cualquier tipo.
- Movimientos de tierra en las categorías no permitidas, que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- La roturación de nuevos suelos para uso agrícola, salvo en aquellos subcategorías en las que se permiten los movimientos de tierra.
- El pastoreo libre de animales en las categorías no permitidas y nuevas instalaciones ganaderas.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de las vías rurales y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público.
- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté relacionada con las señaladas en el número 2 anterior.
- Las infraestructuras, salvo las contempladas en el apartado anterior, en los planos de ordenación (O-3) y las que se permitan en el planeamiento insular.

- 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.

#### **Art. 5.2.2. 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 compatibles permitidos, además de los expresamente permitidos en otros apartados de estas Normas, en el suelo rústico de Protección Agraria, son los siguientes:
  - Usos medioambientales.
  - Recreativos en espacios no adaptados.
  - Los talleres artesanales cuando estén vinculados a las explotaciones agrarias, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo y siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística o el planeamiento insular.
  - El residencial unifamiliar, turismo en las modalidades de Hotel Rural y Casa Rural, y restaurantes, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.
  - Las instalaciones agropecuarias existentes y las que expresamente se determinen en estas Normas.
3. Podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular.
4. En el suelo rústico de Protección Agraria 4, podrán autorizarse equipamientos recreativos ligados a la actividad agropecuaria, siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular. .
5. Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o autorizables, según lo dispuesto en estas Normas.

#### **Art. 5.2.3. Superficie mínima de finca en el suelo rústico de Protección Agraria**

La superficie mínima que se establece a efectos de segregación o división de fincas en los suelos categorizados como suelo rústico de Protección Agraria, será la correspondiente a la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial.

#### **Art. 5.2.4. Régimen del suelo rústico de Protección Minera**

En el suelo rústico de Protección Minera se permiten las labores de extracción minera del tipo de material a extraer establecido y aquellas otras actividades que se contemplen en los correspondientes proyectos e instrumentos que se aprueben, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento insular.

#### **Art. 5.2.5. Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos**

1. En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados definidos y delimitados en el Plan General.
2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras y equipamientos será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule, del planeamiento insular o territorial y del carácter público o privado de su titularidad.
3. 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 o equipamiento 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 y el planeamiento insular o territorial. Habrán de cumplir las condiciones establecidas en los artículos 5.3.4 y 5.3.5, así como restantes determinaciones de estas Normas y del Plan Operativo que fueran de aplicación.
4. La superficie mínima a efectos de segregación o división de fincas, será la establecida para el suelo de Protección Agraria.
5. En el ámbito del Sistema General Portuario de Playa Blanca para la zona de servicio se deberá formular un Plan Especial de Ordenación, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial (Ley de Puertos de Canarias y Ley de Costas).

#### **Art. 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales**

1. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, en la categoría específica de residencial rural, que solo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.
2. Los usos secundarios autorizables serán los contemplados en la legislación urbanística y sectorial.
3. La delimitación de los diferentes ámbitos de asentamientos rurales se plasman en el Plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización 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 y del uso de que se trate, reguladas en las Normas del Plan Operativo, además de la legislación que resulte de aplicación.

5. En aquellas unidades aptas para la edificación que tienen como único frente a alguna de las calles por las que discurre el cauce del barranco indicado en el plano de ordenación pormenorizada no se podrá conceder licencia de edificación hasta tanto se produzca la adecuada canalización del mismo, que permita el acceso y salida a dichas parcelas, de acuerdo a las determinaciones que establezca el Consejo Insular de Aguas, garantizando con ello la seguridad ante riesgos por avenidas.

#### **Art. 5.2.7. 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 el suelo rústico de Protección Territorial 1 (PT1), sólo serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Se admiten los usos recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero.
3. En la subcategoría de Protección Territorial 2 (PT2), con carácter excepcional y conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento insular o territorial, se admiten los usos medioambientales y recreativos en todas sus categorías, así como los usos y actividades permitidas en otros apartados de estas Normas. No se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma pormenorizada y se regule la implantación de las posibles actividades. 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.
4. Se admiten como compatibles las infraestructuras debidamente autorizadas, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular, y los usos expresamente permitidos para esta categoría en otros artículos de estas Normas.
5. Se prohíben las segregaciones o divisiones de fincas en los suelos categorizados como suelo rústico de Protección Territorial, salvo las que se destinan a infraestructuras y equipamientos, que cuenten con autorización.

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

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

En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados e industriales, mediante el instrumento, 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 insular y territorial.

#### **Art. 5.3.2. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico**

1. Salvo los existentes autorizados, no se permiten nuevos establecimientos alojativos turísticos, salvo los de Hotel Rural y Casa Rural en aquellas edificaciones que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico en las categorías de suelo rústico en que expresamente se permite en estas Normas.
2. Se prohíbe la acampada libre, admitiéndose únicamente en aquellos terrenos que cuentan ya con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en las del Plan Operativo, en la legislación sectorial, así como en el planeamiento insular o territorial.
3. En el supuesto que se pretenda implantar un equipamiento recreativo deportivo o de ocio, se admite exclusivamente en los suelos rústicos de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, y de Protección Territorial 2. Su desarrollo, en su caso, estará condicionado a las limitaciones y previsiones que se determinen en el planeamiento insular o territorial, en la legislación urbanística o sectorial y en estas Normas.

La autorización de los establecimientos turísticos dedicados a actividades turísticas complementarias, requerirá la acreditación de la calidad suficiente del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística de la zona y área en que se sitúen. En cualquier caso se deberá justificar y garantizar la viabilidad económica de tales actuaciones.

4. Con carácter complementario a lo señalado en el apartado anterior, cuando se pretenda desarrollar un equipamiento recreativo de Campo de Golf, los parámetros y condiciones de aplicación serán los siguientes:
  - Superficie edificable máxima: 2.500 m<sup>2</sup>c.
  - Altura máxima: 2 plantas, 7,60 metros.
  - Retranqueos a linderos de la edificación: 10,00 metros, respetando en cualquier caso, las líneas de edificación de carreteras reflejadas en los planos de ordenación.
  - No se podrá desarrollar ningún acceso rodado directo al complejo desde las carreteras de interés regional.
  - El riego del campo de golf no supondrá, en ningún caso, una disminución de la capacidad de suministro a la población residencial y turística.
  - Otras condiciones establecidas en las Normas Pormenorizadas.

#### **Art. 5.3.3. 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, las determinaciones del planeamiento insular o territorial, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables, en cualquier caso lo establecido en el artículo 5.1.7 y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.
2. Condiciones específicas para los aljibes:
  - a) Se admiten en Protección Paisajística 3, Agraria y Territorial y en el resto de categorías vinculados a otras actuaciones permitidas.
  - b) Habrán de ser enterrados.
3. Condiciones específicas para los movimientos de tierras.

En Protección Agraria, Protección Territorial y Protección Paisajística 3, se admiten los movimientos de tierras y enarenados artificiales.

4. Condiciones específicas para los cuartos de aperos:

- a) Finca mínima de 3.000 m<sup>2</sup>s.
- b) Se separarán como mínimo 6,00 metros de las vías y 3,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.
- c) Su superficie no superará los 20,00 metros cuadrados. No se permite más de un cuerpo edificable en la parcela.
- d) La altura máxima de suelo a techo será de 2,20 metros. La altura máxima del plano superior de su cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.
- e) En suelo rústico no de asentamiento rural, el acabado exterior será de piedra natural de origen volcánico.
- f) Se permiten en Protección Agraria y Protección Paisajística 3.

5. Condiciones específicas para los invernaderos:

- a) El material será tipo malla con una altura máxima de 3,00 metros.
- b) Solo se admiten en Protección Agraria 3 y 4.

6. Condiciones específicas para los establos de animales:

- a) Finca mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s. En el suelo rústico de Protección Agraria 4 se admiten desarrollar instalaciones además en aquellas parcelas existentes que tengan una dimensión superior a 500 m<sup>2</sup>s.
- b) El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (parcelas de dimensión superior a 1.000 m<sup>2</sup>s) y de 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (parcelas de dimensión superior a 500 m<sup>2</sup>s e inferiores a 999 m<sup>2</sup>s), admitiéndose 150 m<sup>2</sup>c de cobertizo. Se considera cobertizo una superficie cubierta que esté abierta o cerrada por un solo lado. Si las dimensiones de la explotación lo requieren, independientemente del tamaño de la parcela, y a partir de 51 unidades se admite una superficie adicional de 3m<sup>2</sup>c/unidad hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup>c, en los que se incluye la superficie edificable y la del cobertizo. Se establece una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>c para una misma edificación (sin incluir el cobertizo) y no podrán construirse más de dos edificaciones por parcela.
- c) Salvo para las instalaciones existentes, se separarán como mínimo 5,00 metros de las vías y 4,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.
- d) En protección agraria 4 la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 6,80 metros, salvo en las edificaciones existentes que cuenten con autorización o se encuentren inscritas a efectos de su otorgamiento en el registro público de la Comunidad Autónoma con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.. En el resto de categorías y subcategorías permitidas, la altura máxima del plano superior de su

cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.

- e) La longitud máxima del cuerpo edificado para nuevas construcciones será de 25,00 m.
- f) La distancia mínima a suelo urbano, urbanizable, de asentamiento rural y carreteras, así como la distancia mínima entre instalaciones, en su caso, será la establecida en la legislación sectorial.
- g) A las instalaciones recreativas con uso de animales les serán de aplicación las determinaciones de este apartado.
- h) Contarán con abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles acordes a la dimensión de la explotación, lo que se deberá justificar expresamente. Dispondrán de instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.
- i) Dispondrán de sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos (entre ellos, los propios cadáveres de animales) acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Asimismo, dispondrán de estercolero o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternativamente se admitirá otro sistema de utilización, siempre que sea acorde con la legislación vigente.
- j) 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.
- k) Se admiten en Protección Agraria 1, 3 y 4 y las instalaciones existentes ubicadas en Protección Agraria 2 y en Protección Natural y Paisajística.

7. Condiciones específicas para los almacenes agrícolas e industria agropecuaria:

- a) Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción.
- b) Finca mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s, salvo en el de Protección Agraria 4, que será de 1.000 m<sup>2</sup>s. En el suelo rústico de Protección Agraria 4 se admiten desarrollar instalaciones además en aquellas parcelas existentes que tengan una dimensión inferior.
- c) Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- d) Superficie edificable máxima de 500 m<sup>2</sup>c. La superficie máxima de cada cuerpo edificable será de 250 m<sup>2</sup>c.
- e) Longitud máxima del cuerpo edificado para nuevas construcciones será de 25,00 m.
- f) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 6,80 metros en Protección Agraria 4, salvo en las edificaciones existentes que requieran por las características singulares del uso a desarrollar requieran de una altura superior. En Protección Agraria 1, 2 y 3, la altura máxima del plano superior de su cubierta será de 1,00 metro sobre el nivel del terreno exterior, salvo en la zona de acceso, debiendo desarrollar el resto de la altura de forma soterrada.
- g) El acabado exterior será de piedra natural de origen volcánico en Protección Agraria 1, 2 y 3.

- h) Salvo para las instalaciones existentes, se separarán como mínimo 5,00 metros de las vías y 4,00 metros de las pistas y resto de linderos, salvo mayor distancia por aplicación de la legislación sectorial cuando den frente a carreteras.
- i) Se admiten en Protección Agraria.
- j) En las instalaciones ganaderas permitidas se considera compatible la industria agropecuaria.

**Art. 5.3.4. Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico**

Además de las otras condiciones establecidas en estas Normas y de las determinadas en la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación y del planeamiento insular, las edificaciones de equipamientos públicos y privados que se construyan en suelo rústico, salvo determinación expresa en otros apartados de esta normativa, 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 7,60 metros.
- c) Cumplirán las condiciones de estas Normas del Plan Operativo para el uso específico de equipamiento al que se destinan las instalaciones.
- d) Las actividades e instalaciones de ocio, deportivas y de salud, deberán cumplir con las determinaciones del planeamiento insular y territorial.
- e) Se admiten exclusivamente en las categorías señaladas en estas Normas.

**Art. 5.3.5. Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico**

1. Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las infraestructuras y las edificaciones vinculadas a las mismas en suelo rústico, serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, en el planeamiento insular, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
2. La tipología de las nuevas conexiones o intersecciones, así como la modificación de las existentes, establecidas en las vías de interés regional e insular se han de considerar como indicativas, únicamente vinculantes en cuanto a la señalización de su emplazamiento, y no como diseño concreto a ejecutar. Tendrán igual carácter indicativo la línea límite de edificación reflejada en los planos de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo establecido en la legislación sectorial.
3. Se prohíbe la apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las necesariamente vinculadas a otras intervenciones. En este caso, deberán obtener la pertinente licencia, para lo cual el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio específico del impacto ambiental en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.

Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán, en su caso, aprovechando y mejorando vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensión posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las

restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse siguiendo el trazado de la vía de acceso y disponerse de forma soterrada.

4. Los trazados de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones en suelo rústico no de asentamiento rural, que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en la legislación sectorial sobre los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, así como las determinaciones del planeamiento territorial.

En las áreas próximas a ZEPAS se recomienda el uso de medidas correctoras específicas para evitar la colisión de aves (salva pájaros) en aquellos lugares más sensibles por donde discurren los tendidos eléctricos o de telecomunicaciones.

5. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicio para suministro de combustible se podrán situar en los bordes de las carreteras en los suelos categorizados de Protección Territorial conforme a las determinaciones del art. 5.2.7.



## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo Arquitectónico.

### SEGUNDA. Edificaciones y usos existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida

1. Las condiciones contempladas en esta Disposición no serán de aplicación a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Igualmente, no serán de aplicación con respecto a aquellas edificaciones o instalaciones cuyas licencias han sido anuladas por Sentencia Judicial, así como a las que, en su caso, estuvieran incluidas en ámbitos sometidos a suspensión cautelar.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que resultasen disconformes con la ordenación establecida en este Plan General, les será de aplicación los siguientes regímenes, en función de la situación legal en que se encuentren.
3. En situación legal de consolidación, a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes, sin estar prevista en la parcela o en parte de la misma, la implantación de viales, espacios libres, equipamientos o infraestructuras públicas:

#### Obras permitidas:

- Las de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida del inmueble para los usos o actividades en su momento autorizados, salvo que no se consideren como usos permitidos.
- Las vinculadas a los cambios de uso que se permiten, incluso aquellas que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a las normas de funcionamiento de la nueva actividad.
- No se admiten incrementos de edificabilidad.

#### Usos permitidos:

- Los originarios autorizados, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado o específico.

4. En situación legal de fuera de ordenación, por carecer de títulos habilitantes conforme a los requerimientos legales exigibles en su momento, pero acordes con la ordenación establecida, por lo que pueden ser legalizables:

No se permitirá ninguna actuación, si no se produce previa o simultáneamente la legalización de la edificación o actividad.

5. En situación legal de fuera de ordenación, por:

- Carecer de títulos habilitantes.
- Las autorizaciones recibidas y/ o las licencias urbanísticas no fueron concedidas conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes.
- Las obras y actividades no fueron desarrolladas conforme a los títulos habilitantes obtenidos.
- Haberse efectuado actuaciones edificatorias no acordes a las determinaciones de planeamiento vigentes con posterioridad a la finalización de la edificación original desarrollada conforme al proyecto en su momento autorizado.

Y no ser acordes con la ordenación establecida por este Plan General.

Obras permitidas:

- Las de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al uso permitido.
- Obras de consolidación parcial, entendiendo por tales las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo puntual de elementos estructurales, que eviten situaciones de riesgo a los usuarios de la edificación. Según la clase de suelo se permiten cuando:
  - a) En suelo urbano y urbanizable ordenado y con instrumento reparcelatorio aprobado, la edificación:
    - 1. No supera un 20% la superficie edificable máxima establecida.
    - 2. En más de una planta la altura máxima establecida.
    - 3. No afecta significativamente a un elemento patrimonial protegido o a su entorno de protección.
    - 4. No genere una medianera superior a dos plantas de altura.
  - b) En suelo rústico, la edificación:
    - 1. No se sitúe en aquel de protección por sus valores ambientales.
    - 2. Tenga una altura igual o inferior a dos plantas.
    - 3. No afecta significativamente a un elemento patrimonial protegido o a su entorno de protección.
- 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.

Usos permitidos:

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado.
- Con respecto a los usos y actividades existentes, que no sean considerados como permitidos, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.

6. En situación legal de fuera de ordenación en suelo urbano consolidado o en asentamiento rural, por estar afectada de forma parcial la parcela por espacios públicos, pero no así la edificación, y no siendo ésta tampoco acorde con la ordenación establecida, con independencia de que hubiera sido desarrollada conforme a los títulos habilitantes en su momento requeridos. En estas situaciones, con carácter previo o simultáneo, a la autorización de obras y/o usos, la parcela ha de adquirir la condición de solar o unidad apta para la edificación conforme se establece en el art. 4.2.1. Las obras y usos permitidos serán los correspondientes al régimen de consolidación, según apartado 3, para aquellas erigidas conforme a los títulos habilitantes; y para las que están en situación legal de fuera de ordenación, lo establecido en el apartado 5.
7. En situación legal de fuera de ordenación, que aun pudiéndose haber erigido conforme a los títulos habilitantes, no son acordes con la ordenación contemplada en este Plan General, por estar prevista en su lugar la implantación de viales, espacios libres, equipamientos o infraestructuras públicas, y sobre los que se haya previsto la expropiación en un plazo inferior a cinco años. Así mismo será de aplicación este régimen a aquellas edificaciones que han de ser demolidas en virtud de las determinaciones del proceso reparcelatorio aprobado en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable:

**Obras permitidas:**

- Las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación o determinaciones que contempla este Plan General.
- 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.

**Usos permitidos:**

- Los existentes, salvo que tengan la condición de actividades clasificadas y/o que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen.
- No se admiten cambios de uso.

8. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, carentes de ordenación pormenorizada, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta tanto se desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.
9. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, pero en los que no se haya producido el proceso reparcelatorio que establezca la posible asignación del suelo al propietario de la edificación sobre el que se asienta la misma, salvo que de las determinaciones de este Plan General se deduzca, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.
10. Las obras permitidas en los apartados anteriores estarán condicionadas además a lo dispuesto a su vez en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación y sus desarrollos reglamentarios en relación a las singularidades que contemplen para las edificaciones existentes.
11. Las obras, usos y cambios de uso que se permiten en los apartados anteriores, cuando se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres o protección, conforme la regulación sectorial específica, estarán condicionados a su vez por el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente. Igual criterio será de aplicación en relación

a las determinaciones del planeamiento insular o territorial cuando estos instrumentos contemplen un régimen singular para aquellas obras y usos disconformes con los mismos.

12. 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, salvo las excepciones que contemple la legislación urbanística para el régimen legal de consolidación.

### **TERCERA. Usos extractivos y tratamiento de residuos existentes**

Las actividades extractivas y de tratamiento de residuos existentes, situadas fuera del suelo rústico de protección minera, podrán seguirse desarrollando siempre que sean conformes con las autorizaciones recibidas y hayan desarrollado las medidas de restauración correspondientes a las zonas en que se haya intervenido, contempladas en los proyectos respectivos.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados**

En tanto no se redacten los instrumentos de ordenación 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.

En relación con lo expresado en el párrafo anterior, en los Espacios Naturales Protegidos no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro dichas características. Hasta tanto se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en estas Normas para el suelo rústico de protección Natural.