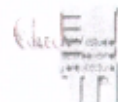




AYUNTAMIENTO
DE GUÍA DE ISORA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO
GUÍA DE ISORA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Enero 2010



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife



LA Secretaría de la Comisión
Belén Glaz Elias

Demetza García Manóvil

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de Adopción de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general.

Guía de Isora, 26 de febrero de 2010.

El Secretario Afectal,
Román Calvo de Mora

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES



ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

| | | |
|-------------|----------------------------------|---|
| Art. 1.0.1. | Naturaleza, ámbito y objeto..... | 1 |
| Art. 1.0.2. | Vigencia y efectos..... | 1 |
| Art. 1.0.3. | Revisión..... | 2 |
| Art. 1.0.4. | Modificación..... | 2 |
| Art. 1.0.5. | Prevalencia y aplicación..... | 3 |

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ÁMBITOS URBANÍSTICOS

| | | |
|-------------|---|----|
| Art. 2.1.1. | Clases de suelo..... | 5 |
| Art. 2.1.2. | Categorías del suelo rústico..... | 5 |
| Art. 2.1.3. | Categorías del suelo urbanizable..... | 8 |
| Art. 2.1.4. | Categorías del suelo urbano..... | 8 |
| Art. 2.1.5. | Ámbitos Urbanísticos de ordenación..... | 9 |
| Art. 2.1.6. | Ámbitos de ordenación en suelo urbano..... | 9 |
| Art. 2.1.7. | Ámbitos de ordenación en suelo urbanizable..... | 11 |
| Art. 2.1.8. | Áreas de ordenación en suelo rústico..... | 12 |
| Art. 2.1.9. | Ámbitos de Sistemas Generales..... | 13 |

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

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



TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

| | | |
|-------------|--|----|
| Art. 4.1.1. | Régimen general del suelo urbano..... | 23 |
| Art. 4.1.2. | Régimen del suelo urbano consolidado..... | 23 |
| Art. 4.1.3. | Régimen del suelo urbano no consolidado. | 23 |
| Art. 4.1.4. | Suelo urbano de interés cultural. | 24 |
| Art. 4.1.5. | Usos característicos del suelo urbano..... | 24 |
| Art. 4.1.6. | Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas | 25 |

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

| | | |
|-------------|--|----|
| Art. 4.2.1. | Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables..... | 25 |
| Art. 4.2.2. | Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado. | 26 |
| Art. 4.2.3. | Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado..... | 26 |
| Art. 4.2.4. | Usos característicos del suelo urbanizable..... | 27 |
| Art. 4.2.5. | Adscripción en el suelo urbanizable de parcelas para viviendas protegidas..... | 27 |

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

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

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

| | | |
|-------------|---|----|
| Art. 5.2.1. | Régimen del suelo rústico de Protección Ambiental..... | 36 |
| Art. 5.2.2. | Objetivos y criterios para el Suelo Rústico de Protección Ambiental..... | 39 |
| Art. 5.2.3. | Régimen del suelo rústico de Protección Agraria. | 40 |
| Art. 5.2.4. | Parcela mínima en el suelo rústico de Protección Agraria..... | 41 |
| Art. 5.2.5. | Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. | 41 |
| Art. 5.2.6. | Régimen de los Asentamientos Rurales..... | 44 |
| Art. 5.2.7. | Régimen de suelo rústico de Protección Territorial..... | 45 |



CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

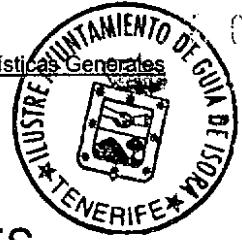
| | | |
|-------------|--|----|
| Art. 5.3.1. | Actuaciones de interés general en suelo rústico..... | 46 |
| Art. 5.3.2. | Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico. | 46 |
| Art. 5.3.3. | Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria. | 47 |
| Art. 5.3.4. | Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico. | 50 |
| Art. 5.3.5. | Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico. | 50 |

DISPOSICIONES ADICIONALES

| | | |
|----------|---|----|
| PRIMERA. | Instrumentos normativos complementarios. | 52 |
| SEGUNDA. | Prevención de riesgos. | 53 |
| TERCERA. | Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación. | 53 |
| CUARTA. | Condiciones del uso extractivo. | 55 |

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

| | | |
|----------|--|----|
| PRIMERA. | Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados. | 56 |
|----------|--|----|



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.0.1. Naturaleza, ámbito y objeto.

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

Art. 1.0.2. Vigencia y efectos.

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



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

Art. 1.0.3. Revisión.

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido.
2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando haya de adaptarse a un instrumento de ordenación insular o territorial de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida, que implique o de lugar a alguna de las señaladas en el apartado anterior.

Art. 1.0.4. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan General:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.

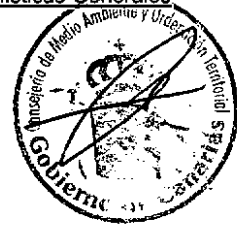


007

- b) Los reajustes puntuales del ámbito de unidades de actuación conforme a las limitaciones establecidas en la legislación urbanística.
 - c) Las instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados del Plan General.
 - d) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se tramiten conforme a los procedimientos establecidos legalmente para ello.
 - e) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable ordenado con ordenación remitida a planeamiento parcial se podrán tramitar como modificaciones del planeamiento parcial o especial, en todo aquello no ordenado directamente por este Plan General.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.
 4. Toda modificación que incremente la superficie edificable o de los espacios libres públicos determinados por la ordenación vigente deberá cumplir con las condiciones establecidas en la legislación urbanística.

Art. 1.0.5. Prevalencia 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 prevalencia de los documentos del Plan General será la siguiente:
 - 1º Fichero de Ámbitos Urbanísticos
 - 2º Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
 - 3º Planos de Ordenación Pormenorizada
 - 4º Normas Urbanísticas Generales
 - 5º Planos de Ordenación Estructural



- 6º Memoria de Ordenación
- 7º Resto de documentos

4. Las Modificaciones de ordenación pormenorizada en ningún caso podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural vigente.
5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, al sostenimiento de los recursos naturales y a la menor edificabilidad.
6. 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, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.
4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.
6. La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos declarado legalmente (ENO), que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación, serán los 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 no incluidos en los anteriores ámbitos (espacios naturales protegidos no ordenados).
- Protección Paisajística (PP1), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos.

Se distingue la siguiente subcategoría:

(PP2): Espacios que reuniendo las características señaladas, serán soporte de usos recreativos y de ocio y disuasores de la inadecuada utilización para tal fin de los espacios naturales protegidos.

- Protección Cultural (PCU), para la preservación de los elementos o áreas de interés arqueológico, histórico o etnográfico de carácter relevante, así como su entorno inmediato.
- Protección Costera (PC), en la que se incluyen los terrenos para su 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. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.



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:

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

- Agrícola Tradicional (AT1), que son aquellas áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona.

Se distingue un subámbito (AT2), que son aquellas áreas expresamente delimitadas para establecer operaciones de regeneración ambiental y paisajística mediante Plan Especial para el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos (PI): Son los terrenos en los que se sitúan las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados, ubicadas en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.

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, quedando reservado para tal finalidad.

Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable.

1. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:
 - a) Suelo urbanizable ordenado (SUSO), integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda recogida, con o sin modificaciones de sus determinaciones, por este Plan General o bien remitida en su totalidad o en parte a su Plan Parcial, así como -en su caso- a los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado. Asimismo, se consideran como tal, los sectores ordenados directamente por este Plan General.
 - b) 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.
2. El suelo urbanizable también se categoriza 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, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento, o bien el ámbito coincide con una unidad de actuación de régimen transitorio, al



ser una unidad de actuación delimitada por el planeamiento general previo y encontrarse en desarrollo la gestión o ejecución de la misma.

2. El planeamiento podrá delimitar en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda:
 - a) El suelo urbano de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
 - b) El suelo urbano de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada o su reforma interior.
3. 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 de desarrollo.
2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, y 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 ordenación en suelo urbano.

1. Áreas de Ordenación.

Todo el suelo urbano se divide en áreas de ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que



conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un tratamiento en cuanto a su ordenación.

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

Estas áreas de ordenación pueden incluir suelos urbanos consolidados y no consolidados, en cuyo caso se delimita también el ámbito de gestión correspondiente.

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

2. Ámbitos de Ordenación Remitida.

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

3. Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

En los supuestos de suelo urbano no ordenado de forma pormenorizada, o que precisa de un estudio específico para su correcta ordenación o para la adaptación de la misma, o bien cuando resulta necesario la mejora de las condiciones ambientales del medio urbano o cuando deben regularse aspectos de carácter sectorial, el Plan General delimita ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, para el desarrollo de su ordenación a través de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

En los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, se reflejan los límites de los Bienes de Interés Cultural. La ordenación de los declarados Conjunto Histórico y otros en que así lo requiera la legislación sectorial, será la que establezcan los correspondientes Planes Especiales de Protección. Hasta tanto se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos,



será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en este Plan General y en la legislación de Protección de Patrimonio Histórico.

4. Supuestos de Tratamiento Específico.

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

Art. 2.1.7. Ámbitos de ordenación en suelo urbanizable.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Sus respectivos usos característicos se establecen tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

1. Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General.

En los sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por este Plan General, la ordenación queda reflejada en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha correspondiente del sector, donde se establece el sistema de actuación, plazos y condiciones para su gestión ejecución, así como, en su caso, los parámetros específicos y la ficha de la unidad de actuación correspondiente al sector.

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

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada se asume por este Plan General, sustituyendo, en su caso, parte o la totalidad de sus determinaciones por las reflejadas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha correspondiente al sector. Según el supuesto concreto, del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y documento de gestión, se mantienen vigentes aquellas determinaciones que expresamente se reflejan en la ficha correspondiente.



3. Sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado.

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

Art. 2.1.8. Áreas de ordenación en suelo rústico.

1. Áreas de Espacios Naturales Protegidos.

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

2. Áreas declaradas como Bienes de Interés Cultural.

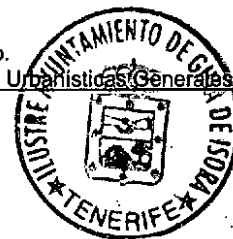
En los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, se reflejan los límites de los Bienes de Interés Cultural. La ordenación de los declarados Conjunto Histórico y otros en que así lo requiera la legislación sectorial, será la que establezcan los correspondientes Planes Especiales de Protección. Hasta tanto se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos, será de aplicación con carácter transitorio lo establecido en este Plan General y en la legislación de Protección del Patrimonio Histórico.

3. Áreas de Asentamientos Rurales.

En el plano de ordenación estructural de Clasificación y Categorización del suelo y en los correspondientes de ordenación pormenorizada se delimitan los ámbitos de suelo rústico categorizados como asentamientos rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. Áreas de Infraestructuras, Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados.

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



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

Se considerarán áreas de ordenación en suelo rústico los que delimiten los proyectos de actuación territorial y las calificaciones territoriales que se autoricen por el órgano competente de acuerdo a la legislación urbanística y a lo contenido en estas Normas.

Art. 2.1.9. Ámbitos de Sistemas Generales.

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



2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

1. Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
2. En el suelo que esté vacante de edificación sea cual sea la clase y categoría del suelo, se deberán mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
3. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

Art. 2.2.2. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio.

1. El aprovechamiento de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por 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 recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye 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.
5. Para todas aquellas actuaciones de promoción y titularidad pública y privada será de aplicación lo establecido en el artículo 3.0.6. apartado 4.

Art. 2.2.3. Aprovechamiento medio (AM).

1. El aprovechamiento medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano y en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, 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 y sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por este 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 o ámbito.
3. En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio resultante es el derivado del grado de consolidación edificatoria y, por lo tanto, no resulta comparable al aprovechamiento medio de las unidades del área en las que no se den tales circunstancias.



Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder gratuitamente los terrenos afectados por viales y/o espacios libres públicos mediante convenio urbanístico y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.
3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística.
4. En las unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable ordenado preexistentes consideradas de régimen transitorio, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso, siempre que se disponga de documento de gestión aprobado, salvo determinación expresa reflejada en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

Art. 2.2.5. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que 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 del aprovechamiento que le corresponde 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. Con carácter complementario, se podrán destinar a la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.

Art. 2.2.6. Limitaciones de carácter sectorial.

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

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

- 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.
- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.
- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.



- Las instalaciones de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

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

3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable.
4. Los 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.
5. Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, Decreto 152/1990, de 31 de Julio, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces, Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio a los anteriores.

Cualquier actuación que afecte a canales o conducciones integrados en la Red básica general, reflejadas en el Plano de Ordenación O-3 (Infraestructuras Hidráulicas y de Saneamiento), sea cual sea la clase y categoría del suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Garantizar el transporte del caudal máximo de diseño de la infraestructura.
- b) Permitir las labores de operación del mismo, incluyendo el control funcional y de calidad.
- c) Permitir las labores de mantenimiento y conservación del canal o conducción, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores conducciones estructurales.
- d) Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.
- e) En aquellas parcelas o edificaciones por las que discurren canales de titularidad pública o privada, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos o dificultar su mantenimiento o evitar su adaptación a la normativa, se deberá solicitar informe del Consejo Insular de Aguas.



Los tratamientos de de depuración de aguas residuales y reutilización de aguas residuales depuradas quedan condicionadas a la autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas Residuales y Reutilización de Aguas Residuales depuradas.

6. 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.
7. Toda actuación en el interior de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y en las zonas de especial protección para las aves (ZEPAS) estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres.
8. En relación a las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto el Decreto 151/2001, de 23 de Julio, que aprueba el Catálogo de Especies Amenazadas, y a la Orden de 20 de Febrero de de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
9. La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas atenderá a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.



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 o de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada o en los que se ha de proceder a su reforma interior o renovación urbana, salvo que a su vez se haya determinado la redacción de Estudios de Detalle que la complementen.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Art. 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación.

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



Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones.

2. Los Planes Especiales podrán, mediante resolución motivada, modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
3. Los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de Suelo Urbano, Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, o en Asentamientos Rurales, 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.
4. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

Art. 3.0.4. Estudios de Detalle.

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

Art. 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios.

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



- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico
 - Catálogo de Protección de yacimientos arqueológicos y etnográficos.
 - Ordenanzas de Edificación.
 - Ordenanzas de Urbanización.
 - Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.
2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define para cada uno de ellos en los Títulos correspondientes de estas Normas o en las contenidas en el Plan Operativo, así como en la legislación aplicable.

Art. 3.0.6. Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.

1. Las actuaciones singulares en suelo rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación de un proyecto de actuación territorial o de un documento de calificación territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística. 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 o documentos 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.

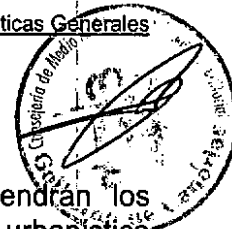
El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en el capítulo 2 del Título Segundo de estas Normas.

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. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, se considera de régimen transitorio y se regirá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.



3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.
4. Las facultades de edificación en el 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.
5. 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 viario, así como aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización de la unidad de actuación.
6. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado sin la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística correspondiente a la unidad de actuación donde se encuentran los terrenos.

Art. 4.1.4. Suelo urbano de interés cultural.

Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, los ámbitos delimitados como Cascos Históricos de los núcleos de Guía de Isora y Chío, y sujetos a Plan Especial de Protección, se consideran suelo urbano de interés cultural.

Art. 4.1.5. Usos característicos del suelo urbano.

1. Las áreas y ámbitos de ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos, distinguiendo entre el uso residencial y el residencial-turístico.
2. El uso mixto residencial-turístico se reconoce y admite como uso característico, exclusivamente en las áreas cuya realidad actual o cuya ordenación pormenorizada preexistente determina la coexistencia de tales actividades, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento territorial.
3. 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.



4. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en las Normas contenidas en el Plan Operativo. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los planos de ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o -en su caso- en el instrumento de ordenación remitida, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

Art. 4.1.6. 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 estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.
3. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística aplicable o por la normas urbanísticas de este Plan General, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, así como las que correspondan a sistemas generales. Una vez que se requiera se deberá demoler o desmantelar las obras de carácter provisional y



restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización.

Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

1. 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.
2. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial vigente, es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado y en curso de ejecución, o bien con las modificaciones de sus determinaciones establecidas por este Plan General.
3. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.
4. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión de cada uno de ellos y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.

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

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



031

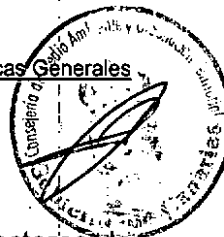
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados y en los cuadros correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

Art. 4.2.4. Usos característicos del suelo urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 2.1.3, el suelo urbanizable se categoriza o califica también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:
 - Sectores Residenciales.
 - Sectores Turísticos.
 - Sectores Industriales
2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, o en el instrumento de ordenación pormenorizada, en su caso. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en las Normas del Plan Operativo, y -en su caso- en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
3. Los usos específicos y pormenorizados que se permiten en un sector de suelo urbanizable ordenado 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 principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en las Normas del Plan Operativo. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los planos de ordenación pormenorizada, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

Art. 4.2.5. Adscripción en el suelo urbanizable de parcelas para viviendas protegidas.

1. En determinados sectores de suelo urbanizable ordenado de uso característico residencial se adscriben parcelas concretas a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo a lo que establece para cada sector los planos de Ordenación Pormenorizada y la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.



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



TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Régimen general del suelo rústico.

1. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. 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 estructural de la clasificación del suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en los planos de ordenación correspondientes.
5. Este Plan General ha readscrito las Áreas de Regulación Homogénea del Plan Insular a las diferentes categorías de suelo rústico y ajustado su normativa a las limitaciones contempladas en el planeamiento insular y territorial. Los usos permitidos y prohibidos serán los derivados de la legislación urbanística y sectorial además de los establecidos en las Normas de este Plan General.



6. El régimen general del suelo rústico podrá concretarse respecto a un ámbito determinado a través -en su caso- de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, o en este Plan General.

Art. 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.

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

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 parcelas, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo



establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, 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 ambiental.
 - 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 urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiéndose por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. Se presumirá la existencia de una parcelación en suelo rústico cuando en una finca matriz se realicen obras o marcas de subdivisión de la misma, o se sitúen elementos que hagan previsible su función en tal sentido, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la parcela mínima que se establece en cada caso.
3. Igualmente, se considerará que existe una parcelación con carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Edificaciones con paredes ciegas (sin huecos de ventilación o iluminación).



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

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

1. En el presente título se establecen las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico, debiendo cumplirse al propio tiempo y en cualquier caso el resto de las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y las establecidas legal o reglamentariamente que sean aplicables a las edificaciones o construcciones.
2. En el capítulo siguiente se determina el uso característico de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos compatibles permitidos o autorizables en cada una de ellas, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.



3. En cualquier caso, están prohibidos los actos de construcción, edificación o uso del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de un espacio natural declarado legalmente y de los espacios categorizados por este Plan General como de protección de 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.
4. Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos o pistas, excepto aquéllos expresamente previstos en este Plan General, en proyectos de actuación territorial o calificaciones territoriales. En estos casos, deberán obtener la pertinente licencia, para lo que el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio de afección específica y someterse a Evaluación de Impacto Ecológico en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.
5. En cualquier caso, si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección a yacimientos arqueológicos y etnográficos.

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 caminos 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 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 determine expresamente una altura de dos plantas o bien 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 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, no podrán ser ciegos por encima de 0,70 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con materiales tipo verja, malla, seto o similares cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determinen las ordenanzas municipales.
- j) Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima / media de 4,00 metros, pudiendo alcanzar una altura máxima de 7,00 metros cuando las condiciones topográficas así lo exijan.
- k) En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos, Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando, con carácter indicativo, como mínimo una anchura de cauce de 5,00 metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las calificaciones territoriales y proyectos de actuación territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes.

Asimismo, se dispondrá de dos franjas de 5,00 metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso.

Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización- concesión administrativa previa del consejo Insular de aguas. Igualmente, 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.

- l) Las obras y movimientos de tierras que puedan afectar a los recursos subterráneos y redes hidráulicas y de saneamiento reflejados en los planos de información, requerirán la previa autorización del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones de la legislación sectorial y del Plan Hidrológico Insular.
- 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 caminos.



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.

3. Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores números y en las restantes disposiciones de estas Normas, las modificaciones de 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 en suelo agrícola 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, en el planeamiento insular 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, que en cualquier caso, habrán de



ser acordes con las determinaciones establecidas en el planeamiento insular o territorial:

- Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
- Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
- Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
- La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
- Las explotaciones de ganadería extensiva y apícola.
- 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, incluidos centros de visitantes.
- Los recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero. En espacios adaptados, se permitirán exclusivamente en el suelo de Protección Paisajística 2 (PP2).
- Las infraestructuras hidráulicas, de saneamiento, eléctricas y de telecomunicaciones, estrictamente necesarias de carácter general o vinculadas al resto de las actividades permitidas.
- El uso residencial unifamiliar en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico de este Plan General, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso. De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para estas categorías de suelo Rústico.



- En las categorías de protección paisajística y cultural, podrá permitirse el uso de turismo rural, siempre y cuando sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación turística y sectorial aplicable, el planeamiento insular y territorial. No obstante, el uso de turismo rural estará prohibido en aquellos terrenos que, adscritos a estas categorías de suelo rústico, queden incluidos dentro de las áreas de regulación homogénea de protección ambiental 1 del planeamiento insular, a excepción de "laderas"
3. Queda expresamente prohibido:
- La apertura de nuevas vías o caminos, salvo las estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades de conservación, restitución y de adecuación paisajística, señaladas en el apartado anterior.
 - Extracciones de cualquier tipo.
 - Movimientos de tierra y muros de contención que no respondan a medidas de rehabilitación y adecuación paisajística o a la continuidad de actividades agrícolas existentes.
 - La tala, salvo por motivos de conservación o restauración.
 - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
 - La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.
 - La ganadería estabulada, salvo las excepciones contempladas en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.
 - Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada.
 - Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, no expresamente contemplada en estas Normas.
 - 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.
4. En las categorías de suelo rústico de protección de sus valores ambientales, para los barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso



que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Se admitirán tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

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.

5. En el ámbito que se delimite para el Sistema General Portuario de Fonsalía, se deberá formular un Plan Especial de Ordenación de usos, actividades y edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial (Ley de Puertos de Canarias, Ley de Costas y los Reglamentos respectivos). Sus determinaciones deberán atender a las directrices contenidas en el planeamiento insular y en el estudio de impacto ambiental que se formule. En el ámbito de la Operación Singular Estructurante del Puerto y Polígono de Servicios de Fonsalía delimitada por el Planeamiento Insular no pueden autorizarse otros actos de ejecución que los expresamente contemplados por el planeamiento insular y este Plan General.

Art. 5.2.2. Objetivos y criterios para las categorías de Suelo Rústico de Protección Ambiental.

1. Los objetivos generales comunes del régimen de protección de los suelos de protección de sus valores ambientales son la conservación y el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales, paisajísticos o culturales, que deberán ser compatibles con su disfrute por la colectividad cuando lo permita el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos.
2. Tales objetivos generales comunes, a los que deberán atender los instrumentos de ordenación, en su caso, se concretan en los siguientes criterios básicos:
 - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica, forestal y paisajística, así como de los ecosistemas asociados, y -en su caso- de los bienes y elementos culturales existentes.
 - b) La mejora y recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos generales.



- c) Conservar y restaurar la flora autóctona existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos. Proteger la fauna autóctona.
- d) Fomentar la articulación de un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto, y su compatibilidad con las actividades tradicionales existentes, en los casos y con las condiciones que se determinen.

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

1. El uso característico y principal del suelo rústico de protección agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Cuando el ejercicio de tales actividades suponga obras de explanación, de movimientos de tierra o de construcción o edificación, deberán contar con los pertinentes proyectos de ejecución de obras y de explotación e instalaciones, y obtener las autorizaciones previas exigibles y la pertinente licencia.
2. Los usos 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 agropecuarias a través de calificaciones territoriales, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo y se ubiquen en la subcategoría de agrícola intensivo.
 - El residencial unifamiliar en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y el turismo rural, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en estas Normas y en las Normas del Plan Operativo y siempre que no estén prohibidos expresamente por el planeamiento territorial, ni queden incluidos dentro de las áreas de regulación homogénea de protección ambiental 1 del planeamiento insular, salvo las de turismo rural en "laderas" que sí están permitidas..
3. En el suelo rústico de protección agraria podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos, las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo



rústico y los establecimientos turísticos recreativos sin capacidad alojativa, acordes con las determinaciones del planeamiento territorial.

4. En el suelo rústico agrícola intensivo también podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos, las instalaciones de producción industrial, almacenes y comercio mayorista vinculadas a los usos primarios. En el resto de subcategorías de protección agraria, se permiten las instalaciones de producción industrial vinculadas a la actividad agropecuaria del ámbito concreto.
5. Las estaciones de servicio se permiten en los bordes de la red viaria de carácter regional e insular, cuando los terrenos estén a su vez categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
6. Se prohíben los usos dotacionales y de equipamiento privados, salvo los existentes, según las determinaciones del planeamiento insular.
7. Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o autorizables, según lo dispuesto en los números anteriores de este artículo.

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

Las parcelas mínimas resultante que se establece a efectos de autorizar segregaciones de fincas en los suelos calificados como suelo rústico de protección agraria, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial, son las siguientes:

- En el suelo Agrícola Tradicional: 10.000 m²s.
- En el suelo Agrícola Intensivo: 15.000 m²s.

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. En el suelo rústico destinado a infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados 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.
4. En el suelo rústico de protección de infraestructuras de Los Pajales se permite la instalación de un centro productor de energía eléctrica con una potencia prevista de 45 MW, colindante con el ya existente. Los retranqueos mínimos de las instalaciones con respecto a los cerramientos de la parcela serán de 5,00 metros. Los cerramientos de la parcela deberán coincidir con el límite del suelo rústico de protección de infraestructuras.
5. En el suelo rústico de protección de infraestructuras hidráulicas o de saneamiento se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas.
 - a) Complejo Hidráulico de Las Charquetas: se contempla – con carácter enunciativo- la instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) con una capacidad del orden de 14.000 m³/día, un depósito de laminación de agua en torno a 2.000 m³, una Estación Desalinizadora de Aguas Salobres (EDAS) procedentes de la depuración con una capacidad del orden de 14.000 m³, dos depósitos de agua regenerada en torno a 10.000 m³ cada uno, una Balsa de almacenamiento de agua para riego con una capacidad en torno a 208.000 m³ y dos depósitos de almacenamiento de agua de mar desalada con una capacidad de 10.000 m³ cada uno.
 - b) Lomo del Balo: acoge las instalaciones existentes (Balsa para almacenamiento de agua de 550.000 m³ y sus instalaciones complementarias) y se contempla la nueva implantación de una minicentral hidroeléctrica.
 - c) Complejo Hidráulico de Aripe: acoge las instalaciones existentes (Estación Desalinizadora de Aguas Salobres –EDAS- con una capacidad de 12.000 m³/día ampliable a 20.000 m³/día, un depósito de laminación con una capacidad de 6.000 m³ y Tanquillas de Distribución y Control) y se contempla la nueva implantación – con carácter enunciativo - de un depósito de agua producto para abasto urbano del orden de 2.500 m³, un depósito de agua producto para riego del orden de 5.000 m³, un depósito de agua mezcla con consigna variable para riego de 5.000 m³ y una minicentral hidroeléctrica de tres módulos.



- d) Estación Desaladora de Agua de Mar (EDAM) de Playa de Isora: se contempla una instalación con una capacidad de 14.000 m³/día, ampliable hasta 42.000 m³/día.
- e) Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de Playa San Juan, de Barranco San Juan y de Alcalá: se contemplan las instalaciones propias de tal función.

Como obras e instalaciones complementarias a las anteriormente reseñadas se contemplan los accesos y el viario para conectarlas entre sí, cuando resulte necesario, y con la red viaria existente, así como las instalaciones accesorias no hidráulicas que resulten precisas para su correcto funcionamiento (centros de transformación, conducciones eléctricas, de telecomunicación, etc).

Los retranqueos mínimos de las nuevas instalaciones, salvo para la estación desaladora (EDAM) y las estaciones de bombeo (EBAR) respecto a los cerramientos del ámbito total serán de 5,00 metros. Los cerramientos de las parcelas deberán coincidir con el límite del suelo rústico de protección de infraestructuras. Las diferentes instalaciones dentro de un mismo ámbito podrán ser objeto de cerramiento independiente.

- 6. En el suelo rústico de protección de infraestructuras de gestión de residuos se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas:
 - a) En el complejo de Las Charquetas se contemplan una estación de transferencias de RCD, plantas de gestión de desmontes, y centros de tratamiento de vehículos fuera de uso, de acuerdo con las definiciones del planeamiento territorial. La edificabilidad máxima será de 0,15 m²c/ m²s. Se deberá redactar un proyecto único que recoja a modo de figura de plan director la ordenación conjunta de todo el ámbito. Dicho proyecto deberá resolver la accesibilidad interna y externa y los servicios de infraestructuras comunes. Una vez aprobado el proyecto por la Administración, cada una de las infraestructuras podrá ser objeto de iniciativa, autorización y ejecución independiente.
 - b) Punto Limpio de Playa San Juan, se contemplan exclusivamente Un Punto Limpio y las instalaciones complementarias al mismo. La edificabilidad máxima será de 0,50 m²c/ m²s.

Las instalaciones a desarrollar en dichos ámbitos habrán de ajustarse a las condiciones de implantación expresamente previstas en el Plan Territorial Especial de Infraestructuras de Residuos de Tenerife.

Los retranqueos mínimos de las nuevas instalaciones respecto a los cerramientos del ámbito total serán de 5,00 metros. Los cerramientos de las parcelas deberán coincidir con el límite del suelo rústico de protección de infraestructuras. Las diferentes



instalaciones dentro de un mismo ámbito podrán ser objeto de cerramiento independiente.

7. Las edificaciones e instalaciones de la infraestructura de área de servicio de vehículos de transporte de mercancías, no superarán el 35% de ocupación y la altura máxima de una planta y/o 5,00 metros.
8. La parcela mínima a efectos de segregación o división de fincas, será la establecida para el suelo Agrícola Intensivo.

Art. 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales.

1. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, en la categoría de residencia rural, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.
2. Los usos secundarios autorizables, en caso de modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento general, en cualquiera de los ámbitos de asentamientos rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en las Normas del Plan Operativo, son los siguientes:
 - Turístico: Turismo Rural, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística. Una vez aprobado el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se permitirá exclusivamente en los edificios incluidos en el mismo.
 - Comercial: Puestos de venta, mercadillos y pequeño comercio.
 - Oficinas: Despachos profesionales y locales de oficinas.
 - Hostelería: Kioscos, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
 - Industrial: Talleres artesanales y domésticos, industria ligera ligada al sector de la alimentación con una superficie edificable máxima de 250 m²c siempre que sea compatible con el uso residencial, y en las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación y la de Actividades Clasificadas.
 - Primario: Agricultura Tradicional y ganadería estabulada de autoconsumo, y las complementarias autorizadas existentes, así como los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda, con las condiciones y supuestos establecidos en estas Normas, las Normas del Plan Operativo, la legislación sectorial aplicable, el



planeamiento insular o territorial y la ordenanza municipal que regule tales actividades.

- Dotaciones públicas y equipamientos privados: Todos los que resulten necesarios y sean acordes con el entorno.
 - Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos y los del grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero.
 - Infraestructuras: Todas las necesarias.
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.

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 esta categoría de suelo rústico no se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma pormenorizada y regule la implantación de las posibles actividades a implantar en ellos. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones y los de carácter provisional que se autoricen de conformidad con lo regulado en estas Normas y la legislación urbanística.
3. Se admiten como compatibles las infraestructuras debidamente autorizadas y los usos expresamente permitidos para esta categoría en otros artículos de estas Normas.
4. Se prohíben las segregaciones o divisiones de fincas en los suelos calificados como suelo rústico de Protección Territorial, salvo las



que se destinen a infraestructuras y dotaciones públicas, que cuenten con autorización.

5. En el ámbito de la Operación Singular Estructurante del Puerto y Polígono de Servicios de Fonsalá, delimitada por el Plan Insular, se prohíbe tramitar cualquier instrumento de planeamiento o de gestión, así como autorizar cualquier acto de ejecución (salvo los expresamente permitidos por el Plan Insular de Ordenación y la Estación Desaladora de Agua de Mar del Oeste según solicitud del Consejo Insular de Aguas), hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Territorial Parcial.
6. Los terrenos de suelo rústico de protección territorial se han considerado por el propio planeamiento como suelo de reserva para usos de relevancia territorial y complementarios dentro de la Ordenación Estructural.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE LAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO RÚSTICO

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

1. En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados, mediante calificaciones territoriales o proyectos de actuación territorial, previas las autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento insular o territorial.
2. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo rústico destinado a tales actuaciones será, por tanto, el que resulte de la legislación urbanística, de la sectorial que sea de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones que contienen estas Normas y en las del Plan Operativo, en relación a cada uno de los usos autorizables y a las condiciones en que éstos se permitan.

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

1. No se permiten establecimientos alojativos turísticos salvo los ya autorizados y los de turismo rural siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística y solo en las categorías de suelo rústico en que expresamente se permite en estas Normas. Una vez



aprobado el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, se permitirá exclusivamente en los edificios incluidos en el mismo.

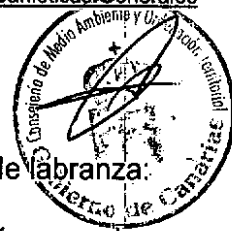
2. No se permite el desarrollo de nuevos campamentos de turismo hasta la aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos Turísticos. En las condiciones que establezca dicho Plan Territorial el ámbito para posibles desarrollos será exclusivamente el del suelo rústico Agrícola, comprendido entre el anillo insular y la carretera insular de la costa (TF-47), y en aquellos terrenos que cuenten ya con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en las del Plan Operativo, en la legislación turística y su desarrollo reglamentario, así como en el planeamiento insular o territorial.
3. En el supuesto que se pretenda implantar un equipamiento de ocio tipo parque temático, su desarrollo, en su caso, estará condicionado a las limitaciones y previsiones que se determinen en el planeamiento insular o territorial y en la legislación urbanística o sectorial.

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.

Los establecimientos turísticos recreativos se admiten, con carácter transitorio hasta tanto se establezcan otras determinaciones por el Plan Territorial específico de establecimientos turístico recreativos. El ámbito para su desarrollo se admitirá exclusivamente en el suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, , en el suelo rústico de Protección Territorial y en los Asentamientos Rurales en los tipos establecidos en otros artículos.

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 que le sean de aplicación, las determinaciones del planeamiento 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 cuartos de aperos de labranza:

- a) Se permiten en el suelo rústico de protección agraria, en cualquiera de sus tipos y en los asentamientos rurales.
- b) Se separarán 3,00 metros de los linderos y 10,00 metros de las vías o caminos.
- c) Su superficie edificable máxima será la siguiente en función de la superficie útil agrícola de la parcela individual o de la unidad de explotación:

| Superficie agrícola útil m ² s | Superficie edificable m ² c |
|--|---|
| < 2.500 | ≤ 7,50 |
| 2.500 – 3.000 | ≤ 12,50 |
| 3.500 – 5.000 | ≤ 16,00 |
| 5.000 – 10.000 | ≤ 21,00 |
| 10.000 – 15.000 | ≤ 26,00 |
| > 15.000 | ≤ 36,00 |

- d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3,00 metros y la máxima total de 4,50 metros.

3. Condiciones específicas para los invernaderos:

- a) Sólo se admitirán en la categoría de suelo rústico agrícola intensivo y de protección territorial, además de los existentes en el suelo rústico de protección costera y aquellos que por la singularidad de su destino, se permitan con carácter excepcional a través del instrumento correspondiente, en el suelo agrícola tradicional (AT1).
- b) Se separarán 3,00 metros a ejes de las vías o caminos.
- c) Deberán situarse a una distancia superior a 50,00 metros de los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales delimitados en este Plan General.

Los actualmente existentes podrán mantener su actual ocupación hasta tanto no se consolide la edificación.

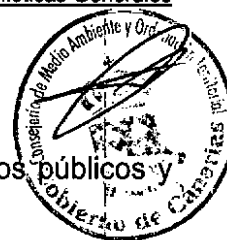
- d) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.
- e) No podrán superar una altura máxima de 8,00 metros, medidos desde la base del terreno. La altura máxima de los que se permitan en suelo agrícola tradicional (AT1), será de 3,00 metros.



- f) Deberán respetar las superficies máximas y condiciones que establezca la legislación sectorial aplicable.
4. Condiciones específicas para la ganadería estabulada:
- a) Las características de las parcelas, emplazamientos y distancias, así como las características de las edificaciones e instalaciones serán las reguladas en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.
- b) En los asentamientos rurales se admiten exclusivamente las de autoabastecimiento.
5. Condiciones específicas para las construcciones vinculadas a los usos primarios (almacenes agrícolas, bodegas, etc.):
- a) Sólo podrán autorizarse en fincas o unidades de explotación que cumplan con la superficie de parcela mínima a efectos de segregación, según la categoría de suelo rústico de protección agraria en el que vaya a situarse.
- b) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.
- c) La edificación no podrá tener una altura superior a 4,50 metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.
- d) Se separarán 3,00 metros de los linderos y 10,00 metros de las vías o caminos.
6. Condiciones específicas para los depósitos de riego.

Además de las condiciones señaladas en las Normas del plan Operativo y las disposiciones de la legislación sectorial, los depósitos de riego, redes de acometida y riegos asociados deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) Sólo podrán autorizarse en suelo rústico de protección agraria y de protección territorial.
- b) El resto de parámetros serán los establecidos en el instrumento de ordenación pertinente o acto administrativo pertinente.



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 en la normativa sectorial que sea de aplicación, las edificaciones de equipamientos públicos y privados que se construyan en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las de carácter general:

- a) Se admiten en las categorías de suelo rústico de protección territorial y asentamiento rural; y los existentes en suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
- b) Para los existentes, los parámetros y condiciones de aplicación serán los derivados de las autorizaciones en su momento otorgadas.
- c) En el suelo rústico de protección territorial las construcciones de equipamientos privados, se separarán 6,00 metros de los linderos de la finca y la altura máxima de la edificación será de 9,00 metros, que se desarrollarán con un máximo de dos plantas. El resto de parámetros se establecerán en el instrumento de ordenación territorial.
- d) Los parámetros de las construcciones de equipamientos públicos serán libres, respetando en todo caso un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

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

1. Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las edificaciones de infraestructuras en suelo rústico serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, en el planeamiento insular o territorial, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
2. Se prohíbe la apertura de nuevas carreteras, caminos o pistas, salvo las necesariamente vinculadas a otras intervenciones que fuesen declaradas de utilidad pública o interés general. 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 y someterse a Evaluación de Impacto 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 de infraestructuras habrán de desarrollarse soterradas, siguiendo el trazado de la vía de acceso.

3. La tipología de los enlaces establecidos 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.
4. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de estaciones de servicios para suministro de combustible, deberán desarrollarse en una parcela mínima de 3.000 m² s y no superarán la superficie edificable de 300 m² construidos, con una planta y 4,00 metros de altura máxima. En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustible ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles.
5. Todas las especificaciones de los números anteriores serán incrementadas -en su caso- conforme a las que resulten más restrictivas de las establecidas por la normativa específica de cada una de las infraestructuras. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrá también desarrollar, concretar o ampliar los parámetros, condiciones y requisitos establecidos en este artículo.

056



DISPOSICIONES ADICIONALES



PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios.

1. Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Guía de Isora y de Chirche y Aripe, a formular por el Ayuntamiento, deberán alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la declaración del Conjunto Histórico como bien de interés cultural
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, los Planes Especiales de Protección del Casco Histórico de Chío y del Caserío Agrícola tradicional de Las Fuentes y su entorno.
3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.
4. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y aprobar inicialmente el Plan Especial de Análisis de las Necesidades vinculadas al ciclo del Agua en el marco municipal de acuerdo a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular, que deberá contar con informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

Este Plan Especial deberá contemplar entre sus determinaciones, la necesidad de dotar artificialmente al territorio de vías de drenaje territorial que transporten los caudales de los sectores de suelo impermeabilizados a los cauces hidráulicos naturales.

5. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Plan Especial que contenga el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.
6. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar un Plan Especial de las zonas de interés agrícola (clasificadas y categorizadas como suelo rústico de protección agrícola tradicional 2).
7. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar Planes Especiales que tendrán como objeto el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje especialmente en los bordes y entornos de núcleos turísticos, el entorno periurbano de las ciudades, la periferia rural de los núcleos de población y los asentamientos rurales, así como para la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales que, por su valor de situación en relación



- con los suelos urbanos, resulten más idóneos para inducir sinergias de cualificación de su entorno.
8. En el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar un Plan Especial del Parque Periurbano de Chirche – Aripe, delimitado en el plano de Ordenación Estructural, que incluye la zona arqueológica de Aripe, incoada como Bien de Interés Cultural.
 9. Hasta tanto entren en vigor los citados instrumentos, serán de plena aplicación las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Operativo, que posteriormente pasarán a ser de aplicación subsidiaria, en lo que así se determine.

SEGUNDA Prevención de riesgos

El Plan Territorial Especial en cumplimiento de la Directriz 50 de la Ley 19/2003, resolverá los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

TERCERA. Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, las edificaciones y usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General que superen las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento establecidas en la misma (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) para la parcela, ámbito o clase y categoría del suelo de que se trate, o que no se ajusten al régimen y condiciones de los usos, serán consideradas disconformes con el planeamiento, determinándose su situación de fuera de ordenación y los efectos que de ello se derivan conforme a lo establecido en los números siguientes y a legislación urbanística aplicable.
2. A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.4 a) del citado Texto Refundido, las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento, según lo señalado en el número anterior, se consideran fuera de ordenación cuando concorra en ellas alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotaciones públicas o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.



- b) Las que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable, en ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo o en suelo rústico de Protección Ambiental o Territorial, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o resulten conformes con la ordenación pormenorizada que desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
 - c) Las que se destinen a usos cuyos efectos de repercusión o impacto ambiental vulneren los máximos tolerados por las Normas del Plan Operativo, por las Ordenanzas Municipales que las desarrollen o por las disposiciones legales que resulten de aplicación.
3. En los supuestos del número anterior sólo se permiten las obras de reparación y conservación que exijan la higiene, habitabilidad, utilización y ornato de los inmuebles o instalaciones, pudiendo autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca o inmueble en el plazo de cinco (5) años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En cualquier caso, dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
 4. Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas en el número 2 anterior, pero que cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento anterior, se consideran fuera de ordenación con los mismos efectos señalados en el número 3 anterior.

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

5. No pueden ampararse en la condición de fuera de ordenación las construcciones e instalaciones 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.
6. A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen de fuera de ordenación establecido en el número 3 anterior, sin que ello



signifique su legalización, que deberá atenerse a lo establecido en el artículo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. A estos efectos, se deberán acreditar la antigüedad de la edificación, construcción e instalación por medio de prescripción urbanística o Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin perjuicio de la posible estimación de cualquier otro medio de prueba que sea admisible en Derecho.

7. Las explotaciones ganaderas existentes se regirán por el régimen transitorio establecido en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.

CUARTA Condiciones del uso extractivo.

Se prohíbe el ejercicio de actividades extractivas en cualquier punto del término municipal no incluido en algún ámbito extractivo, salvo, en las explotaciones que tengan carácter artesanal o en aquellas que estén ligadas a la ejecución de obras públicas de interés insular de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.

Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados.

En tanto no se redacten los instrumentos aludidos en el número anterior y se desarrolle la protección establecida por la legislación de Espacios Naturales de Canarias, los ámbitos incluidos en los Espacios Naturales se ajustarán a las disposiciones transitorias establecidas por aquella Ley y son considerados por estas Normas como espacios de protección integral de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas.

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 por sus valores ambientales (Suelo Rústico de Protección Natural).