



TITULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO PRIMERO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituye el suelo rústico de acuerdo al artículo 54 LSCan, los suelo que este Plan General adscriba a esta clase de suelo por:
- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
 - Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
 - Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
 - Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
 - Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
 - Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
 - Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
 - Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial.





2.- La delimitación del suelo rústico, a efectos de la clasificación del suelo queda reflejada y es la que figura en el plano número 2 en el que se ha señalado con el código SR.

Artículo 6.1.2. Categorización del suelo rústico (E)

Se distingue dentro del suelo rústico, de acuerdo al artículo 55 LSCan, cuatro categorías para su tratamiento diferencial a efectos de su régimen jurídico, que son:

- a) Por su protección ambiental:
 - Suelo rústico de protección natural, para la preservación de los valores naturales
 - Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación de los paisajes y características fisiográficas de los terrenos.
 - Suelo rústico de protección costera, para la protección de los suelos rústicos en colindancia con la línea marítima
- b) Por su protección económica:
 - Suelo rústico de protección agraria, par el aprovechamiento del potencial agrario del municipio.
 - Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos de erosión e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
 - Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
- c) Por su protección territorial:
 - Suelo rústico de protección territorial, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

Artículo 6.1.3. Régimen urbanístico (E)

- 1.- El régimen urbanístico del Suelo Rústico queda establecido en los artículos 62 a 67 LSCan.
2. Cualquiera que sea su categoría el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor que este suelo posee, por determinación de la LrS o por el rendimiento rústico si existiese, que les es



- propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- 3.- El suelo deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.
 - 4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultantes adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencia y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general, quedando sujetos al régimen establecido en el suelo rústico de protección cultural. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.
 - 5.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación sino que, por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.



CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.2.1. Parcelaciones rústicas (E)

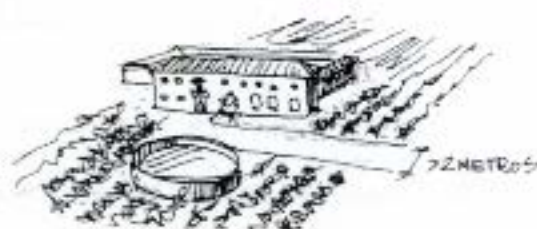


- 1.- Se considera parcelación rústica la división, parcelación, reparcelación, segregación o cualquier otro acto de similares características que altere la división actual de la propiedad de las fincas existentes.
- 2.- Se considerará a estos efectos que los planos de información urbanística facilitan la documentación necesaria para el conocimiento de la situación actual de la propiedad.
- 3.- En caso de que se produjere alguna discrepancia entre la realidad jurídica documentada con datos registrales y con fecha anterior a la aprobación de este plan se tomará como base la realmente existente.
- 4.- Se admiten solamente parcelaciones rústicas en aquellos casos en el que todas las fincas resultantes de la parcelación rústica superen la unidad mínima de parcelación exigida por la orden del 9 de junio de 1.987 de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Comunidad Autónoma de Canarias, que queda fijada en una hectárea.
- 5.- Toda parcelación rústica requiere licencia municipal y sin ello no será posible su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el artículo 82 LSCan.
Conforme a lo dispuesto a ese mismo artículo no se podrá realizar ningún documento público o privado sin que se haya autorizado por la preceptiva licencia municipal, la parcelación rústica de que se trate.

Artículo 6.2.2. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E)



- 1.- Conforme al artículo 81 LSCan se considera parcelación urbanística, la que se realiza en suelo urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.
2. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos, y de acuerdo al artículo 83.2 LSCan, queda expresamente prohibido en estos suelos su parcelación urbanística. Por lo tanto, al no existir en el municipio de Puerto de la Cruz la categoría de asentamientos, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.



4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcela urbanística en suelo rústico, llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio a las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población

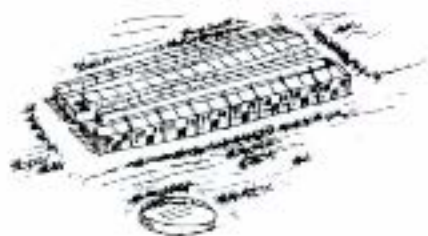
Artículo 6.2.3. Régimen especial para los terrenos en las zonas de servidumbre de protección de costas (E)

Los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre de protección, definida en los planos de ordenación, estarán sujetos a las limitaciones que se disponen en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y para las actividades lo que se refiere el artículo único

del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992, en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y de acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Es de aplicación el artículo 44.6 de la citada Ley de Costas en relación con las instalaciones de tratamiento de aguas y colectores paralelos a al costa. Asimismo es de aplicación lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley de Costas para las edificaciones existentes que se encuentren afectadas por lo estipulado en esta disposición.



CAPITULO TERCERO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN



Artículo 6.3.1. Usos característicos (E)

Se consideran usos característicos de los suelos rústicos los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, y la cría de especies piscícolas.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 6.3.2. Usos permitidos (E)

- 1.- Son usos permitidos en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
 - a) Los propios de la explotación agrícola de los terrenos.
 - b) Las explotaciones mineras.
 - c) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- 2.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

Artículo 6.3.3. Usos prohibidos (E)

- 1.- Son usos prohibidos en el suelo rústico sin perjuicio de las mayores limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate los siguientes:
 - a) El uso de viviendas unifamiliares o multifamiliares y en general el residencial.
 - b) Usos turísticos, industriales, dotacionales, terciarios y cualquier otro no legado al medio rústico excepto los expresados en el apartado 1-c) del artículo anterior.
 - c) Los usos ligados a la acampada e instalaciones similares.
 - d) Los vertidos de residuos sólidos de cualquier tipo.
 - e) Cualquier otro uso no declarado como permitido en el artículo anterior.

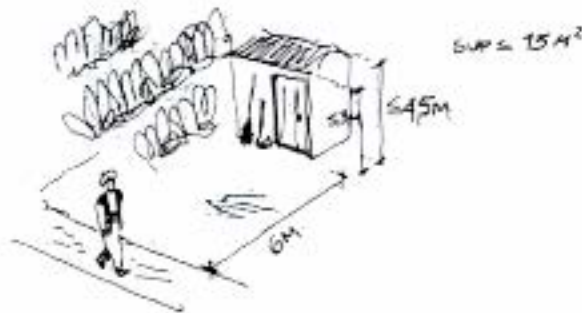


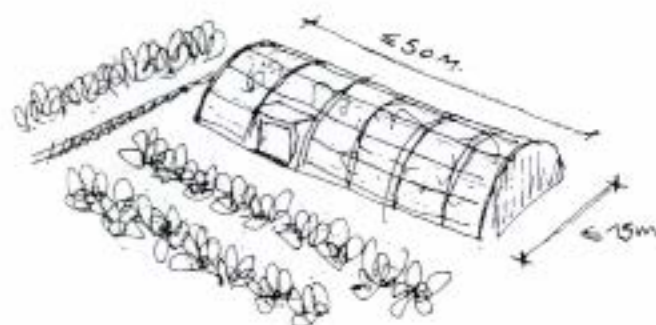
Artículo 6.3.4. Edificaciones permitidas (E)

- 1.- En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría solamente se permitirá la edificación, si está vinculada necesariamente a:
 - a) Las explotaciones agrarias, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza que guarden la adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca y se ajusten a los planes o las Normas de la Consejería, competente en materia de agricultura, debiendo ésta emitir el correspondiente informe
 - b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.
 - c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicios público y hayan de emplazarse necesariamente en suelo rústico.
 - d) Las actividades mineras, extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de aguas.
- 2.- Están expresamente prohibidos en el suelo rústico con independencia de las mayores limitaciones que se exijan en cada categoría de suelo, las edificaciones residenciales, viviendas, apartamentos y otras de similares características, edificios de uso terciario, deportivo, turístico, etc., y las de uso industrial.

Artículo 6.3.5. Condiciones de la edificación vinculadas a las explotaciones agrarias, acuícolas o hidrológicas (E)

- 1.- Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - A) Casetas para almacenamientos de aperos de labranza:
 - a) Se separan seis (6) metros de los linderos con los caminos.
 - b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados totales construidos.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).
 - d) Carecerán de cimentación ejecutada en hormigón u otra que puede consolidarse permanentemente.
 - B) Invernaderos o protección de los cultivos:
 - a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; excepto a su altura que será de acuerdo a la explotación agrícola que albergue. Su superficie podrá alcanzar una ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela y nunca podrán instalarse en extensiones que superen los cincuenta (50) metros en una dirección y quince (15) metros en la ortogonal. En el caso que se





construyan varias superficies deberán estar separadas entre sí la misma distancia que la mayor de las longitudes de las diferentes superficies que se construyan.

- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) En caso que el Ayuntamiento lo requiera se deberá presentar un proyecto de evaluación de impacto ambiental para asegurar que su implantación no altera las condiciones paisajísticas existentes.

C) Invernaderos comerciales:

- a) En ningún caso ocuparán una superficie mayor del veinte por ciento (20%) de la finca y no podrán instalarse en una superficie que supere los treinta (30) metros en una dirección y diez (10) metros en la ortogonal.

En el caso que constituyan varias superficies deberán estar separadas entre sí la misma distancia que la mayor de las longitudes de las diferentes superficies que se construyan.

- b) Cumplirán una separación a linderos públicos superior a seis (6) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será aquella que demanda la explotación agrícola que se instale.
- d) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.
- e) En caso que el Ayuntamiento lo requiera deberán presentar un proyecto de evaluación del impacto ambiental para asegurar que su implantación no altera las condiciones existentes.

D) Instalaciones acuícolas o hidrológicas

- a) La superficie ocupada será la estrictamente necesaria para la instalación de la maquinaria a instalar y nunca debe sobrepasar el 5% de la finca en la cual se sitúa.
- b) La distancia a linderos será superior a (6) metros.
- c) La altura de los cerramientos con planos verticales será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50m) como máximo. En caso de que por la maquinaria a instalar sea imprescindible una mayor altura habrá de justificarse expresamente con el proyecto industrial correspondiente.

Artículo 6.3.6. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas (E)

- 1.- Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5000) metros cuadrados.
- 2.- Se separarán seis (6) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- 3.- No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

- 4.- En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
- 5.- La altura máxima será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).
- 6.- Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.



Artículo 6.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social (E)



- 1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- 2.- Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
- 3.- No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).
- 4.- No se rebasará la altura de doce (12) metros totales y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas, excepto en elementos representativos u ornamentales.
- 5.- La edificabilidad no podrá superar diez (10) metros cuadrados por cada (100) metros cuadrados de parcela.
- 6.- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

Artículo 6.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades mineras, extractivas de tierra y prospecciones de agua (E)



- a) Cumplirán las condiciones del artículo 6.3.5 apartado 1-D.
- b) Cualquier actividad de movimiento de tierra, uso o instalación cumplirá toda la normativa supramunicipal y sectorial que le sea de aplicación debiendo presentar al Ayuntamiento con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos competentes y los permisos administrativos para efectuar tales instalaciones usos o actividades.
- c) Se deberá garantizar mediante una evaluación de impacto ambiental el mantenimiento de las condiciones paisajísticas existentes o la mejora de las mismas de tal forma que el Ayuntamiento quede garantizado, a su criterio, del tal propósito de forma total y que abarque a toda la actividad en cada una de sus fases.

Artículo 6.3.9. Condiciones estéticas (E)

- 1.- Las edificaciones se construirán todo su perímetro con materiales nobles prohibiéndose expresamente el acabado de bloque visto y los cerramientos de cubierta de chapa, fibrocemento o similares.
- 2.- Su emplazamiento, forma, materiales, tratamiento de los mismos, colores y ornamentos se integrará en el paisaje causando el menor daño posible al mismo.



CAPITULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS



Artículo 6.4.1. División del suelo rústico (E)

1.- A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide, de acuerdo al artículo 55 LSCan, en las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección natural, , está delimitado por aquél que es necesario preservar de otras acciones que no sean las de estrictamente de protección debido a sus características naturales o geológicas. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo y categorización del suelo, donde se le ha señalado con el código SRPN.
- Suelo rústico de protección paisajística, constituido por aquellos suelos rústicos que es necesario conservar por sus valores determinantes en el paisaje, no solo del municipio, sino del Valle de La Orotava, y por las características fisiográficas de los terrenos. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo y categorización del suelo, donde se le ha señalado con el código SRPP.
- Suelo rústico de protección costera, que está integrado por la zona de litoral que posee características propias del suelo rústico y que dispone de elementos naturales a las que hay que dotar de especial protección. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo y categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPC.
- Suelo rústico de protección agraria, integrado por el suelo susceptible de ser aprovechado por la actividad agrícola. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo y categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPA.
- Suelo rústico de protección hidrológica, que está constituido por la superficie ocupada por los cauces hidráulicos. Se consideran asimismo afectos al sistema territorial de drenaje superficial los márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su longitud, de dos franjas de acceso al cauce de cinco (5) metros a ambos lados del mismo, que se consideran vinculadas al sistema general de drenaje como suelo de servidumbre de acceso. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo y categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPH y SRPH*.
- Suelo rústico de protección de infraestructuras, integrado por el suelo necesario para el establecimiento de zonas de protección y reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de

abastecimiento, saneamiento y análogas. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo donde se ha señalado con el código SRPI y SRPH*.

- Suelo rústico de protección territorial, integrado por el suelo necesario para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico. Su delimitación figura en el plano de clasificación jurídica de suelo donde se ha señalado con el código SRPT.



Artículo 6.4.2. Régimen específico del suelo rústico de protección natural (E)

- 1.- Es uso característico de esta categoría el mantenimiento del medio natural.
- 2.- Son usos prohibidos los restantes.
- 3.- En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructurales, sujetas a condiciones generales.

Artículo 6.4.3. Régimen específico del suelo rústico de protección paisajística (E)

- 1.- Es uso característico de esta categoría el mantenimiento de las características geomorfológicas, medioambientales y de paisaje que posee este medio natural.
2. Son usos prohibidos los restantes.
3. No se permiten en este suelo las construcciones de ningún tipo, excepto las que se declaren necesarias, por la Administración municipal o competente por razón de la clase de obra, para el mantenimiento de las características naturales del suelo y los valores que le han hecho merecedor de esa categoría.

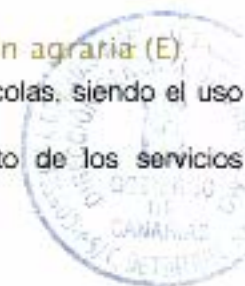


Artículo 6.4.4. Régimen específico del suelo rústico de protección costera (E)

- 1.- El uso característico de este suelo es el mantenimiento de las condiciones del litoral en su estado natural tanto de acantilado como de playa, o bien las zonas de rompientes que se ubican a lo largo del litoral de municipio.
- 2.- Es uso permitido en las zonas de playas, el tratamiento de éstas para garantizar su estabilidad y mejorar las características de uso y disfrute de las mismas.
- 3.- Es asimismo uso permitido el de las instalaciones en zonas de playa para su uso y disfrute como zonas de vestuarios, casetas de salvamento, etc., siempre contando con las autorizaciones a que hubiere lugar.
- 4.- Son usos prohibidos los restantes.

Artículo 6.4.5. Régimen específico del suelo rustico de protección agraria (E)

- 1.- El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades agrícolas, siendo el uso permitido el mantenimiento del medio natural.
- 2.- Son asimismo usos permitidos los infraestructurales y el mantenimiento de los servicios públicos y del almacenaje de los productos agrarios.
- 3.- Son usos prohibidos los restantes.
- 4.- Las edificaciones permitidas en este suelo son:
 - a) Las ligadas a explotaciones agrarias.
 - b) Edificios vinculados al almacenamiento de productos agrícolas.
 - c) Edificios vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructurales
 - d) Invernaderos con las características señaladas en el artículo 6.3.5
 - d) Los ligados a las actividades de prospección de agua.



Artículo 6.4.6. Régimen específico del suelo rustico de protección hidrológica (E)

- 1.- El uso característico de este suelo es el drenaje de las aguas de avenida y de la erosión natural de la cuenca resultado de las precipitaciones sobre la misma.
2. No se permitirá ningún tipo de edificación o usos contrarios a su uso característico y solamente se tolerarán las instalaciones y construcciones propias de la protección de las cuencas, para evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo y solamente se podrán autorizar actividades que correspondan con al naturaleza de estos suelos. Todas estas instalaciones, construcciones o actividades deberán recibir especial autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, a la que será previa el informe favorable del Ayuntamiento, debiéndose ajustar, en todo caso, a lo dispuesto en las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
3. Se prohíben expresamente los usos extractivos y ganaderos.
4. Se admiten únicamente las obras de limpieza y mantenimiento y las obras de encauzamiento y regulación si forman parte del programa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife o están debidamente autorizadas por dicho Organismo.

DILIGENCIA - La exteindo para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha, con carácter de corrección de errores del Texto Refundido de la adaptación basada del P.G.O.U. Pro. de la Cruz, - 17 OCT 2005
 FL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Pedro Santiago Diaz Baeza

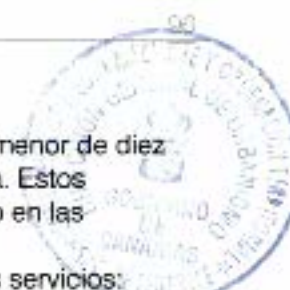
Artículo 6.4.7. Régimen específico del suelo rustico de protección de infraestructuras (E)

- 1.- Esta categoría de suelo está constituida por las fajas marginales de las vías de tránsito, canalizaciones o líneas de transporte de energía, etc., creadas no solo para defender su normal funcionamiento, sino en previsión de futuras ampliaciones de trazado o de perfil transversal.
2. En las carreteras deberán considerarse las distancias de protecciones establecidas en la Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias.
 La red viaria interior propia de urbanizaciones deberá tener los enlaces con las vías públicas existentes o propuestas a una distancia que mantengan entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino público una separación mínima de:

En carreteras insulares	500 metros.
En carreteras interurbanas	300 metros.
En carreteras locales	150 metros.
En caminos vecinales:	80 metros.
3. En otras instalaciones se respetarán las servidumbres de cualquier otro tipo de instalaciones, tales como servidumbres radioeléctricas, de estaciones emisoras o receptoras y las servidumbres aeronáuticas, de acuerdo a la legislación sectorial que les sea de aplicación.
4. Se prohíben expresamente los usos extractivos y ganaderos.

Artículo 6.4.8. Régimen específico del suelo rustico de protección territorial (E)

1. Se establece como uso principal el agrícola.
2. Son compatibles los usos ligados a las actividades propias de la conservación de los suelos; los usos industriales tanto de producción como de almacenamiento y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agrarias, y los campamentos de turismo. Se admiten los usos ganaderos
3. Son usos incompatibles cualquiera que pueda suponer una disminución merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y en concreto el tránsito con vehículos de motor, excepto los dedicados a las explotaciones agrícolas, fuera de los viarios de circulación rodada; los dotacionales, excepto los existentes; los industriales, excepto los vinculados a las explotaciones agrícolas; los terciarios y grandes superficies; los turísticos y los residenciales, excepto los compatibles enunciados en el apartado anterior. Se prohíben expresamente los usos extractivos.
4. Los usos ganaderos quedan sometidos a la siguiente regulación:
 - a) La edificabilidad unitaria será inferior a dos décimas (0,2) de m^2/m^2 s de la finca vinculada a la actividad ganadera y en las condiciones establecidas en el artículo 6.3.7.



- b) El retranqueo de las edificaciones e instalaciones de la explotación no será menor de diez (10) metros al viario de acceso y de seis (6) metros a los linderos de la finca. Estos espacios serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, mantenimiento en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato
- c) La parcela sobre la que se instalen estos usos deberá poseer los siguientes servicios:
- Dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado.
 - Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en cuantía adecuada a la instalación.
 - Instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para cinco (5) días en caso de interrupción del abastecimiento.
 - Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos, acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternatively se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
5. Solamente se permiten las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos principales y compatibles enunciados y las de mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales, con la condición de ser provisionales y ser realizadas de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 6.3.7.
6. Para poder realizar cualquier tipo de construcción habrá de afectarse a la misma, una parcela de 5.000 m²s. como mínimo en el Registro de la Propiedad y se estará a lo dispuesto en el presente Plan General.
7. La distancia máxima a los linderos y caminos públicos será de 10 m, excepto para los usos ganaderos que se regulan en el apartado 4 anterior.



TITULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE



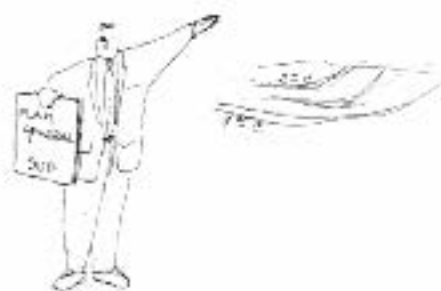
Artículo 7.0.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
- 2.- En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se adscribe solamente a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.
- 3.- Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en el plano de Clasificación del Suelo, donde se señalan con el código SUBLE.

CAPITULO PRIMERO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.1.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituyen el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuya división en sectores se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
- 2.- En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos de la división del territorio propios para su gestión, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
- 3.- Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado, se establecen en el marco temporal definido en el Programa, al cual se deben referir las actuaciones que se ejecuten en los mismos, sin perjuicio de lo definido en el artículo 7.1.9 de estas Normas.





- 4.- La delimitación del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Clasificación Jurídica del Suelo, en los que se indica la identificación del Sector correspondiente con el código SUBLES.
- 5.- El suelo urbanizable sectorizado constituido por los terrenos precisos para el desarrollo urbano previsible, se pueden hallar en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) En suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y desarrollado mediante su correspondiente Plan Parcial y demás figuras de gestión aprobadas, estando en fase de ejecución y urbanización, cumpliendo correctamente su programa de actuación en virtud del derecho transitorio.
 - b) En suelo urbanizable programado del anterior Plan General desarrollado mediante su correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente y consolidando sus derechos transitoriamente.
 - c) El suelo urbanizable programado del anterior Plan General con Plan Parcial aprobado, con delimitación poligonal aprobada y en fase de urbanización aprobada por el Ayuntamiento.
 - d) En suelo urbanizable programado del anterior Plan General y que no ha cumplido sus compromisos de urbanización y no han ejecutado los mismos, quedando fuera del programa y compromisos del Plan Parcial aprobado.
 - e) En suelo urbanizable no programado del anterior Plan General que en virtud de las necesidades de programación de suelo es necesario incluir en el programa el nuevo suelo urbanizable.
 - f) En suelo urbano del anterior Plan General y, al no haber realizado la urbanización prevista en el Plan ni haber consolidado las características necesarias que la legislación dispone para el suelo urbano, se clasifican ahora de urbanizable.

En general se clasifica como suelo urbanizable sectorizado aquéllos que son necesarios para garantizar el soporte al crecimiento urbano del Municipio y que bien por incorporación de los suelos ya en proceso de urbanización por gestión del suelo urbanizable anterior y que no han conseguido todavía llegar a disponer de la clasificación de suelo urbano al no estar totalmente urbanizados, o bien por que son de nueva incorporación a esta clase de suelo, permitirán llevar a cabo, sin menoscabo de conseguir otros objetivos con el resto de las clases de suelo, la propuesta efectuada por el Plan.

Artículo 7.1.2. División del suelo urbanizable (E)

- 1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se adscriben únicamente, en función de las determinaciones que contienen por la ordenación de los mismos, y de acuerdo al artículo 53 LSCan, en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
2. Forman el suelo urbanizable sectorizado ordenado aquellos terrenos delimitados en el plano de Clasificación Jurídica del Suelo, donde se señalan con el código SUBLESO.



- 3.. Todos los terrenos clasificados como urbanizables vienen divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciales de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
5. Los criterios para la identificación y delimitación del perímetro de cada sector pueden ser uno o varios de los siguientes:
- Situaciones de planeamiento existentes o heredado ya promovido con anterioridad, conforme a lo expresado en el punto 5 del artículo 7.1.1. anterior.
 - La delimitación precisa de los sectores se apoya con elementos, líneas o bordes inequívocos en el terreno y según la estructura de la propiedad de los terrenos afectados. Se ayuda la identificación espacial de los sectores delimitados mediante la denominación de cada sector con el topónimo o nombre popular más conveniente usado para el paraje o ámbito donde se ubique, facilitando su reconocimiento e identidad cultural y social.
 - En todo caso, cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para constituir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones.
- 6.- Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan General, según el artículo 53 LSCan, y que ya disponen de la Ordenación pormenorizada que legitima la actividad de la ejecución de los usos, son los siguientes:

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	Sector 1	El Burgado
	Sector 2	Los Cachazos
	Sector C	Sector 3A
	Sector D	Sector 6 Este
	Sector E	Tajaraste 5
	Sector F	Tajaraste 11
	Sector G	Sector 9
	Sector I	Piedra Redonda

Artículo 7.1.3. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado ordenado (E)

- 1.- El suelo urbanizable sectorizado ordenado se desarrollará mediante la ejecución de las definiciones y determinaciones que figuran en el contenido del presente Plan General para sus ámbitos de actuación.
2. Las determinaciones para las parcelas que resultan de la ordenación de los sectores ordenados quedan recogidas en el Anexo 1 a estas Normas
3. La concreción del aprovechamiento urbanístico que cada uno de los sectores para el suelo urbanizable sectorizado ordenado por venir generado por el mantenimiento de forma transitoria de los planes vigentes en el municipio, de acuerdo a lo descrito en el artículo anterior, apartado 5, se respeta en su integridad, para no alterar el contenido del derecho de propiedad, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda LSCan.
4. Los parámetros reguladores de la edificación de estos suelos son los regulados en el citado Anexo 1, siendo válidos para todo lo no especificado en él, los definidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 7.1.4. Régimen urbanístico de la propiedad (E)

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LSCan, y en las presentes Normas.
- 2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Tercero del Título V del presente Plan, y que se concreta para cada sector en el anexo número dos de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
- 3.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General a su sector, conforme a lo establecido en el artículo 71.2 LSCan, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
- 4.- Los propietarios de suelo urbanizable destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General al sector al que se adscriban o incluyan.



Artículo 7.1.5. Aprovechamiento urbanístico medio (E)

- 1.- El Plan General de acuerdo con el artículo 60 LSCan, señala el aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado con carácter diferenciado para cada uno de los sectores en que prevé su desarrollo.
- 2.- Tales aprovechamiento se convertirán, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, en las diferentes edificabilidades que se puedan realizar en cada sector, distribuyéndose según corresponde a los diferentes propietarios de suelo.
- 3.- El presente Plan General establece para los suelos urbanizables sectorizados los aprovechamientos urbanísticos medios que se concretan en el Anexo 1 a estas Normas y que en ellas se cuantifican, dándose por reproducidos en el este documento por la presente referencia.

Artículo 7.1.6. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de los sectores.(E)

- 1.- En cada sector de suelo urbanizable se desarrollarán las edificabilidades que para cada uso se establecen en los cuadros que se disponen en el Anexo 2 y que forman parte integrante del presente cuerpo normativo.
- 2.- La edificabilidad en cada sector es la expresión de los metros cuadrados edificables en ese sector expresado en metros cuadrados techo. El índice de edificabilidad es el coeficiente de la edificabilidad de cada sector entre la superficie del mismo sin tener en cuenta los sistemas generales adscritos a ese sector.
- 3.- Los coeficientes de ponderación relativos entre el uso y tipología característico y los restantes usos y tipologías se realizarán de acuerdo al artículo 60.2 LSCan, en función del uso y tipología y de las circunstancias concretas del Municipio.
- 4.- Los coeficientes correspondientes a las circunstancias concretas del Municipio se determinan, por referencia a la situación de los sectores respecto a los sistemas generales, características del suelo y la incidencia del costo de la urbanización, la situación de los mismos con respecto al resto de la ciudad, la proximidad a las zonas de interés especial y relevante, la incidencia de las conexiones existentes a la zona urbana ya consolidada y la proximidad al mar.
Su valor será la multiplicación de los coeficientes parciales adscritos a cada circunstancia observada.
- 5.- El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtiene multiplicando el coeficiente atribuido al uso y tipología de cada zona por el producto de las circunstancias concretas de Municipio.
- 6.- El aprovechamiento de cada zona es el resultado de multiplicar el coeficiente de cada zona por la edificabilidad de la misma.



- 7.- La media de aprovechamiento del sector en el índice resultado de dividir su aprovechamiento entre la superficie de ese sector incluyendo los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo.

Artículo 7.1.7. Obligaciones y cargas de los propietarios (E)

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

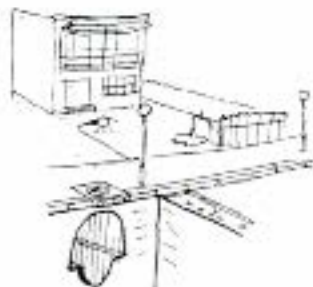
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente el Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante.
 1. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 2. En los sectores en los que el Plan General haya incluido o adscrito sistemas generales a su gestión, el suelo necesario para la ejecución de los mismos.
 3. Las parcelas completamente urbanizadas que sean soporte capaz para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector. De acuerdo al artículo 71.3 LSCan, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento o Administración Actuante de una cantidad que sea superior al valor de mercado de dicho aprovechamiento.
- b). Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución del mismo, para lo cual se deberán realizar y aprobar los proyectos correspondientes o ejecutar los mecanismos para realizar esa equidistribución, de acuerdo a lo previsto en la LSCan.
- c). Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier transformación o uso del suelo.
- d). Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 58 a 61 del R.G.. Asimismo deberán costear, y en su caso ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar las conexiones y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, conforme lo estipula el artículo 71.3 LSCan.
- e). Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o sea exigido expresamente por disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- f). Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en las presentes Normas y la LSCan.
- g). Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato y decoro público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen
- h). Usar la edificación en los términos establecidos en el Plan o en su defecto en lo regulado por las presentes Normas o legislación específica o sectorial que le sea de aplicación.



- i). Conservar y rehabilitar las edificaciones, construcciones o instalaciones con el fin de que se cumplan en cualquier momento las condiciones requeridas para la autorización de las mismas.

Artículo 7.1.8. Requisitos para poder edificar (E)

- 1.- En el suelo urbanizable sectorizado, si se hubiera tramitado y aprobado el Proyecto de Urbanización correspondientes, constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá solicitarse la licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza en la cuantía del setenta y cinco por ciento (75%) de la valoración de las obras de urbanización en la parte que corresponda para garantizar su ejecución.
- 2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de bordillos y base del firme
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - g) Red de alumbrado público
 - h) Obra civil de los parques y jardines públicos
 - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.





- 3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:
 - a) Red de canalizaciones telefónicas
 - b) Acabado de las aceras públicas
 - c) Capa de rodadura del pavimento
 - d) Red de riego e hidrantes
 - e) Todos los servicios en un fondo de saco o accesos a las parcelas
 - f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
 - g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- 4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.
- 5.- Las etapas de actuación deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de actuación y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
- 6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 7.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 7.1.9. Ejecución del planeamiento (E)

- 1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado deberán ejecutar la ordenación de cada sector en el plazo máximo estipulado por el Programa de este Plan General, debiendo, dentro de dicho plazo, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de ejecución elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizando las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en la ordenación dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años

adicionales al establecido en el programa, en el supuesto de que no se señalase un plazo menor.

Artículo 7.1.10. Revisión del programa (E)

- 1.- El contenido y las determinaciones del programa podrán ser revisados por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:
 - a) Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 50.b) LSCan, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de una unidad de actuación cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
 - b) Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado o al suelo rústico de protección territorial cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos en el presente Plan.
 - c) Ampliar el límite temporal de las previsiones del Programa para parte de dicho suelo, en el plazo que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable sectorizado.
 - d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
- 2.- La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación del Plan General.
- 3.- En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.



Artículo 7.1.11. Régimen especial para los terrenos en las zonas de servidumbre de protección de costas (E)

Los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre de protección definida en los planos de ordenación estarán sujetos a las limitaciones que se dispone en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y para las actividades lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los Artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y de acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

En la ordenación urbanística de estos suelos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley de Costas en la zona determinada en este artículo.

Es de aplicación el artículo 44.6 de la citada Ley de Costas en relación con las instalaciones de tratamiento de aguas y colectores paralelos a al costa. Asimismo es de aplicación lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley de Costas para las edificaciones existentes que se encuentren afectadas por lo estipulado en esta disposición.

Asimismo es de aplicación lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley de Costas para las edificaciones existentes que se encuentren afectadas por lo estipulado en esta Disposición.



TITULO OCTAVO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES



Artículo 8.1.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 50 LSCan Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
 - a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
 - c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones
- 2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Clasificación Jurídica del Suelo , donde se señalan con el código SU.
- 3.- Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, se incluirán en la clase de suelo urbano aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 50 LSCan, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de actuación cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Artículo 8.1.2. División del suelo urbano (E)

1. En suelo urbano delimitado por el presente Plan General, de acuerdo al artículo 51 LSCan, queda dividido en dos categorías que se adscriben a suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.





2. EL suelo urbano consolidado es el que perteneciendo a esta clase de suelo posee adicionalmente los servicios de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por este Plan General.
3. Las delimitaciones de las diferentes categorías de suelo están graficadas en el Plano de Categorización del Suelo donde se ha señalado con el código SU los correspondientes al Suelo Urbano Consolidado y con las siglas SUNC los terrenos que poseen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.
4. En el suelo urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51.2 LSCan, se diferencia el Suelo Urbano de Interés Cultural, en cualquier categoría de suelo y se identifica en el plano de Categorización del Suelo con las siglas SUIC.
5. El suelo urbano asimismo en función de las determinaciones de gestión esta dividido en suelo urbano común y suelo urbano diferido, incluido en Áreas con planeamiento remitido (APR). En el suelo urbano diferido es necesario la redacción de algún instrumento de ordenación para ultimar sus determinaciones urbanísticas. Su delimitación está indicada en el plano de Régimen de uso y gestión del suelo, señalando en el mismo el instrumento de ordenación o planificación que es necesario redactar, tramitar y aprobar para poder culminar su ordenación urbanística.

Artículo 8.1.3. Contenido (E)

- 1.- En el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que permiten realizar la equidistribución de beneficios y cargas y poder materializar los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.
Asimismo en este suelo urbano común están precisadas las alineaciones, asignación a las zonas correspondientes, usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.
- 2.- En el plano de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales, o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

- 3.- Para obras e instalaciones situadas en la zona de dominio público se exigirá el título habilitante correspondiente. En la zona en la que recae la servidumbre de protección de la Ley 22/88 de Costas, se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada ley y para las actividades a lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas que dispondrá de las autorizaciones dispuestas en la misma.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Artículo 8.1.4. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano (E)

- 1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne al área en la que esté situada la parcela correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.
- 2.- En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado tendrán los derechos establecidos en el artículo 72.1 LSCan, que se concretan en el derecho a urbanizar; el derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento; el derecho al aprovechamiento urbanístico equivalente al noventa por ciento (90%) del que resulte de aplicar a la superficie de la parcela el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados. Tales derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2 LSCan y las que dimanen de las unidades de actuación en las que se encuentran o puedan quedar incluidos estos terrenos.
3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado poseen los derechos concretados en el artículo 73.1 LSCan, que suponen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para llegar a adquirir la condición de solar; el derecho al aprovechamiento de la parcela según las definiciones del Plan General; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados por la ordenación urbanística. Estos derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 73.3 LSCan y las obras que sean necesario realizar para la completa urbanización de los terrenos hasta que lleguen a