

PGO

LOS REALEJOS

**NORMATIVA ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL (NOE)**

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS

OA3 S.L.P.

El presente documento ha sido redactado por el equipo multidisciplinar propio de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP y sus colaboradores externos, todos y todas bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto en la especialidad de Urbanismo y Edificación.

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

	<u>Página</u>
TÍTULO PRELIMINAR	
DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1. Naturaleza, Ámbito y Objeto	5
Artículo 2. Vigencia y Efectos	5
Artículo 3. Causas de modificación sustancial	6
Artículo 4. Causas de modificación menor	6
Artículo 5. Documentación	7
Artículo 6. Interpretación y Aplicación	8
 TÍTULO PRIMERO	
RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	9
 CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	9
Artículo 7. Clases de Suelo	9
Artículo 8. Categorías del Suelo Rústico	9
Artículo 9. Categorías del Suelo Urbanizable	10
Artículo 10. Categorías del Suelo Urbano	11
Artículo 11. Sistemas Generales de la Ordenación Estructural	11
Artículo 12. Áreas Territoriales y Ámbitos de Ordenación	12
Artículo 13. Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable	12
Artículo 14. Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico	13
 CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO	14
Artículo 15. Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de las personas Propietarias	14
Artículo 16. Aprovechamiento Urbanístico	15
Artículo 17. Aprovechamiento Medio (AM)	15
Artículo 18. Aprovechamiento Privado o Lucrativo	16

Artículo 19.	Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento	16
Artículo 20.	Limitaciones de Carácter Sectorial	17
Artículo 21.	Deber de Conservación	18
CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN		18
Artículo 22.	Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo	18
Artículo 23.	Planes Parciales	19
Artículo 24.	Planes Especiales	19
Artículo 25.	Estudios de Detalle	19
Artículo 26.	Instrumentos Normativos y Complementarios	20
TÍTULO SEGUNDO		
RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO		21
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		21
Artículo 27.	Derechos de las personas propietarias de Suelo Rústico	21
Artículo 28.	Deberes de las personas propietarias de Suelo Rústico	21
Artículo 29.	Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario	22
Artículo 30.	Usos, Actividades y Construcciones Autorizables	23
Artículo 31.	Usos, Actividades y Construcciones Ordinarios Específicos	24
Artículo 32.	Usos, Actividades y Construcciones Complementarios	25
Artículo 33.	Usos, Actividades y Construcciones de interés público y social	26
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		27
Artículo 34.	En el Suelo Rústico de Protección Natural	27
Artículo 35.	En el Suelo Rústico de Protección Agraria	28
Artículo 36.	En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	30
Artículo 37.	En el Suelo Rústico de Protección Paisajística	31
Artículo 38.	En el Suelo Rústico de Protección Costera	32
Artículo 39.	En el Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales Protegidos	33

Artículo 40.	En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural	34
Artículo 41.	En el Suelo Rústico Común	35

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

36

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

36

Artículo 42.	Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable	36
Artículo 43.	Régimen Urbanístico previo al desarrollo de los sectores	36
Artículo 44.	Régimen del Suelo Urbanizable No Ordenado	36
Artículo 45.	Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado	37

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

38

Artículo 46.	Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo	38
Artículo 47.	Contenido de los Planes Parciales	39
Artículo 48.	Criterios Generales de Ordenación de los Sectores	39
Artículo 49.	Condiciones Generales de la Red Viaria	40
Artículo 50.	Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales	41
Artículo 51.	Dotación de Aparcamientos	41
Artículo 52.	Reserva de Suelo para Sistemas Generales	42
Artículo 53.	Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos	42

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

43

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

43

Artículo 54.	Definición de Suelo Urbano	43
Artículo 55.	Definición de solar	43
Artículo 56.	Régimen General de Suelo Urbano	44
Artículo 57.	Régimen del Suelo Urbano Consolidado	44

Artículo 58.	Régimen del Suelo Urbano No Consolidado	45
CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		46
Artículo 59.	Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano	46
Artículo 60.	Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano	46
TÍTULO QUINTO		
DISPOSICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL		47
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		47
Artículo 61.	Medidas ambientales de carácter general	47
DISPOSICIONES ADICIONALES		51
PRIMERA	Instrumentos Normativos Complementarios	51
SEGUNDA	Planes Especiales de Desarrollo	51
TERCERA	Medidas correctoras de carácter ambiental	52
CUARTA	Seguimiento ambiental de la aplicación del Plan general	69
QUINTA	Legislación de Costas	71
DISPOSICIONES TRANSITORIAS		72
PRIMERA	Régimen Transitorio de los Instrumentos Normativos Complementarios	72
SEGUNDA	Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo	72
TERCERA	Régimen Transitorio de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	72
DISPOSICIONES FINALES		73
UNICA	Ordenación Estructural y Pormenorizada del Plan General de Ordenación	73

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Naturaleza, Ámbito y Objeto.

1. El Plan General de Ordenación de Los Realejos es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión de su ejecución dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales.
2. En el marco de la legislación urbanística y del planeamiento de ordenación territorial, el Plan General tiene como objeto:
 - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación del suelo.
 - b) La ordenación pormenorizada que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.
3. Este plan general de ordenación contiene la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano, consolidado y no consolidado, los asentamientos rurales y parte del suelo urbanizable como ordenado, dejando algunos sectores para su desarrollo posterior por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 2.- Vigencia y Efectos.

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma legalmente establecida (artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen Local; 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 vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su ejecución al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
 - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
 - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
 - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas, en la vigente legislación.
 - e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

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.

Artículo 3.-

Causas de modificación sustancial y revisión temporal.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:
 - a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
 - b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
 - c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.
2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.
3. El plan general deberá revisar el conjunto de sus previsiones temporales a los ocho años de su entrada en vigor, procediendo a su revisión en función del grado de realización de las mismas.

Artículo 4.-

Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.
2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.
3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.
4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

5. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
6. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.
7. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.
8. Cada cuatro años, el órgano que apruebe de forma definitiva el instrumento de ordenación elaborará un informe de seguimiento de los efectos ambientales y territoriales derivados de su aplicación y ejecución, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental.

Artículo 5.- Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los siguientes documentos:
 - a) Memoria informativa
 - b) Planos de información
 - c) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y pormenorizada, de acuerdo a los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística establecidos en la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
 - d) Normas Urbanísticas
 - e) Memoria y Ficheros de Gestión Urbanística
 - f) Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)
 - g) Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión
 - h) Planos de alineaciones y rasantes
 - i) Programa de actuación urbanística
 - j) Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - k) Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica
2. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como cuadros de superficies y características de la ordenación.
3. El fichero de gestión urbanística se considera parte integrante de las Normas Urbanísticas al establecer determinaciones de aprovechamiento generando derechos y obligaciones.

Artículo 6.- Interpretación y Aplicación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del instrumento de ordenación urbanística 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 expresados en su Memoria, y atendiendo a la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del planeamiento. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.
4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
 - a) Normas Urbanísticas.
 - b) Gestión Urbanística.
 - c) Planos de Ordenación Pormenorizada.
 - d) Planos de Ordenación Estructural.
 - e) Memoria.
5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a la mayor superficie de espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.
6. Los documentos urbanísticos que desarrollen la gestión de los distintos ámbitos y sectores delimitados por este Plan General podrán adaptar sus límites a la realidad física existente, admitiéndose diferencias de superficies hasta un máximo del 5%, ajustándose los parámetros previstos en los ficheros de Gestión Urbanística manteniéndose la misma proporción que la prevista inicialmente.

TITULO PRIMERO. - RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 7.- Clases de Suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria, divide el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
2. 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 conveniente preservarlos de acuerdo al modelo territorial elegido.
3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina como soporte de los desarrollos urbanísticos que cubran los razonables crecimientos previsibles, según los criterios expresados en la Memoria, en función del modelo territorial adoptado.
4. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas 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, así como por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en los respectivos artículos de estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

Artículo 8.- 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.

Dentro del suelo que se clasifica como rústico el Plan General, establece las siguientes categorías:

- a) **Suelo rústico de protección ambiental (SRPA)**, cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
 - 1) **Suelo rústico de protección natural (SRPN)**, para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y los forestales cuando sean objeto de conservación, recuperación y, en su caso, aprovechamiento tradicional.

- 2) **Suelo rústico de protección paisajística (SRPP)**, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.
 - 3) **Suelo rústico de protección cultural (SRPCU)**, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como su entorno inmediato.
 - 4) **Suelo rústico de protección costera (SRPCO)**, para la ordenación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y en ellos se encuentren presentes valores naturales que justifiquen esta categorización. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra de las enumeradas en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas en función de estos valores.
- b) **Suelo rústico de protección económica (SRPE)**, cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:
- 1) **Suelo rústico de protección agraria (SRPAG)**, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, piscícola, de pastoreo y otros aprovechamientos o usos compatibles.
- c) **Suelo rústico de asentamiento (SRA)**, cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:
- 1) **Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)**, integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- d) **Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)**, para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien su localización en suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria deberá estar justificada por la funcionalidad de la infraestructura o por la dificultad técnica o económica de situarse en otras subcategorías.
- e) **Suelo rústico común (SRC)**, integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:
- 1) **Suelo rústico común ordinario (SRCO)**, aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

Artículo 9.-

Categorías del Suelo Urbanizable

1. El suelo urbanizable se divide en ordenado y no ordenado.
2. El suelo urbanizable no ordenado (SUNOR), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, bien por ser de nueva clasificación o porque no tienen plan parcial considerado vigente o se han modificado los criterios de ordenación.

3. El suelo urbanizable ordenado (SUOR), integrado por los sectores que tienen la ordenación pormenorizada incluida en el plan general y no tienen que desarrollar un plan parcial, sino solo las actividades de gestión y ejecución de la urbanización y posteriormente de la edificación.
4. El suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio (SUOR_RT), integrado por los sectores que ya tienen ordenación pormenorizada con plan parcial aprobado y que se considera en ejecución, manteniéndose la ordenación vigente y los derechos y obligaciones del documento de desarrollo que se considera vigente y que se adjuntan en el apartado de anexos de la Memoria de Gestión Urbanística.

Artículo 10.-

Categorías del Suelo Urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución de la urbanización y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
 - a) **Suelo urbano consolidado (SUOCO)**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.
 - b) **Suelo urbano no consolidado (SUNCO)**, integrado por el restante suelo urbano.
2. El suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.
3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.
4. También se distinguen como suelo urbano aquellas fases de los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio que han sido ejecutadas y a su vez fueron recepcionadas por el Ayuntamiento, aunque las determinaciones de aprovechamiento edificatorio son las correspondientes a la ordenación del plan parcial del que formaron parte inicialmente.

Artículo 11.-

Sistemas Generales de la Ordenación Estructural

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la ordenación urbanística estructural que el Plan General define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los sistemas generales se dividen en dos niveles:
 - a) **Sistemas Territoriales**, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
 - b) **Sistemas Municipales y locales**, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o 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 Gestión Urbanística. 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 adscriban.

Artículo 12.-

Áreas Territoriales y Ámbitos de Ordenación

1. Definición de Áreas Territoriales.

El territorio municipal se divide en Áreas Territoriales, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciado. La delimitación de las áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas ya desarrolladas en ejecución del planeamiento y de los ámbitos que conforman una unidad física o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

2. Ámbitos de Ordenación Incorporada.

La ordenación pormenorizada de toda o parte de un Área de Ordenación del suelo urbano o urbanizable en los ámbitos delimitados como de Ordenación Incorporada, será la del instrumento de planeamiento ya existente que se determina en la ficha correspondiente (Modificación Puntual del Plan General, Plan Especial, Estudio de Detalle, Plan Parcial en cualquiera de sus fases de tramitación), quedando por tanto vigente dicho instrumento, de forma global o parcialmente, cuando se introducen modificaciones de sus determinaciones en la ficha del Ámbito de que se trate. En el caso del suelo urbanizable con plan parcial aprobado se identifican como en RÉGIMEN TRANSITORIO (RT).

3. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

Son aquellos ámbitos delimitados en suelo urbano para completar las obras de urbanización pendientes de ejecutar y que se realizarán con cargo a las personas propietarias de suelo incluidos en ellos, bien mediante convenio entre las personas afectadas o bien mediante contribuciones especiales a iniciativa municipal.

Artículo 13.-

Áreas de Ordenación en Suelo Urbanizable.

1. Sectores de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable sectorizado está dividido en sectores para la futura ordenación pormenorizada y la determinación del uso característico al que se destina cada uno de ellos y de las determinaciones de planeamiento que le son aplicables. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación, estableciéndose el uso característico de los mismos y la categoría a la que se adscriben, tanto en dichos planos como en las fichas correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas normas.

2. Sectores de Suelo urbanizable No Ordenado. (SUNOR)

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establecen ni incorpora su ordenación pormenorizada se desarrollará la ordenación 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 Gestión Urbanística anexo a estas Normas; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

3. Sectores de Suelo urbanizable Ordenado en régimen transitorio. (SUOR RT)

En los sectores de suelo urbanizable ordenado para los que el Plan General incorpora su ordenación pormenorizada completa con el contenido del plan parcial que se considera vigente, incluyéndose las determinaciones correspondientes como anexos de este plan general, salvo aquellas partes o fases que fueron urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

4. Sectores de Suelo urbanizable Ordenado. (SUOR)

En los sectores de suelo urbanizable ordenado para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada se desarrolla la ordenación por el plan general directamente o mediante la incorporación de la ordenación completa con el contenido de un plan parcial, incluyéndose las determinaciones correspondientes como anexos de este plan general.

Artículo 14.-

Área de Ordenación en Suelo Rústico.

1. Áreas de Espacio Natural Protegido.

La Ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones y adscripción a las mismas que se contiene el en Plano de Ordenación Estructural correspondiente; diferenciándose 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.

2. Áreas fuera de los espacios Naturales Protegidos.

Son los terrenos adscritos a las distintas categorías de Suelo Rústico en función de sus características y que pueden ser ambientales y económicas.

3. Asentamientos Rurales.

En los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada se delimitan los áreas de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos e incluye las viviendas existentes en el entorno de 200 m de los asentamientos rurales delimitados.

4. Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

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.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 15.-

Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de las personas Propietarias.

1. La clasificación, categorización, en su caso, subcategorización, y la calificación urbanística del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos, y concretarán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.
2. La previsión de edificabilidad por el planeamiento, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. Su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva y, en todo caso, está condicionada al cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que correspondan.
3. En todo caso, el contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, y las medidas de protección de los espacios naturales protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.
4. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar y explotar los terrenos conforme a la clasificación, categorización, subcategorización y calificación de los mismos. También comprende la facultad de disponer, siempre que no lo sea con infracción, del régimen de formación de fincas y parcelas establecido por la legislación de suelo.
5. Las facultades anteriores alcanzan el vuelo y el subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público.
6. El derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, comprende los siguientes deberes:
 - a) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o, en su caso, a los que sean compatibles con la misma.
 - b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.
 - c) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
 - d) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.
 - e) Permitir la realización por la administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.
 - f) Conservar las instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones preceptivas y, en todo caso, las de seguridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como ejecutar las obras adicionales por motivos turísticos y de ornato, o para la mejora de la calidad y la sostenibilidad que sean impuestas, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar en cumplimiento de esas obligaciones no supere la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente en características constructivas y superficie útil.

- g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la comunicación previa que sea exigible, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.
- 7. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos por la ley, por las normas reguladoras del suelo y, en virtud de ellas, los impuestos por el planeamiento.
- 8. Las personas adquirentes de cualquier derecho sobre inmuebles quedarán subrogadas en el lugar y posición urbanística del anterior titular, sin perjuicio de la relación entre estos.

Artículo 16.- Aprovechamiento Urbanístico.

- 1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
- 2. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogida en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y sectores no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas.

Artículo 17.- Aprovechamiento Medio (AM).

- 1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establece los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás sistemas generales y dotaciones.
- 2. El Plan General establece un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.
- 3. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa. De forma razonada y con el fin de facilitar la gestión, los coeficientes podrán ser iguales a la unidad.
- 4. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización,

expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas. Las edificaciones de los sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento.

5. La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas, en particular los relativos a localización inicial y de resultado, deberá ser razonada, exponiendo los motivos que han dado lugar a su determinación, que se especificarán en la memoria justificativa de la ordenación.
6. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Artículo 18.-

Aprovechamiento Privado o lucrativo.

1. El aprovechamiento privado correspondiente al 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 a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá ejecutar y 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 y en la legislación vigente.
2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado 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 Gestión Urbanística.
3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, de distribución equitativa y de costear o -en su caso - ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19.-

Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.

2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión de 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.

Artículo 20.-

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 servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas.
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:
 - a) Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en terrenos de dominio público Marítimo-Terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante, y los usos en servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - b) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
 - c) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
 - d) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
 - e) 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.
 - f) Se deberá cumplir expresamente lo dispuesto 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 en la materia.
4. La delimitación de los ámbitos de protección cautelar del patrimonio Histórico tiene como efecto la aplicación de los procedimientos y las disposiciones contenidas en la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, según el bien protegido de que se trate.
5. Los usos, actividades e infraestructuras a implantar en cualquiera de los espacios naturales protegidos deberá ser conforme con la legislación estatal aplicable y con el planeamiento o normativa que lo desarrolla pormenorizadamente.

Artículo 21.-

Deber de Conservación.

1. Las personas propietarias de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.
 - b) En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - c) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.
3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para la conservación de las edificaciones y construcciones en condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas Normas y en la legislación aplicable.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Artículo 22.-

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.
3. Deberán 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.

Artículo 23.- Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
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.

Artículo 24.- Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de la 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 Gestión Urbanística o en estas Normas, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones. Los Planes Especiales podrán modificar motivadamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
2. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano 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.
3. 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. 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.

Artículo 25.- Estudios de Detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Artículo 26.-

Instrumentos Normativos y Complementarios.

1. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.
2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.
4. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

TÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 27.-

Derechos de las personas propietarias de Suelo Rústico.

1. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos:
 - a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
 - b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.
 - c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.
2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Artículo 28.-

Deberes de las personas propietarias de Suelo Rústico.

1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:
 - a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.
 - b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
 - c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.
 - d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.
3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:
 - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
 - d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.
4. En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:
 - a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra del apartado anterior.
 - c) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes

Artículo 29.-

Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar con carácter general 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 con una importante cualidad paisajística, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
 - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por local comercial de gran altura en la planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
 - c) 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.
 - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
 - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas sobre el plano base de la parcela o según el criterio de medición de la altura de la tipología aplicable.

- f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
 - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y las cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - b) Tener el carácter de aisladas.
 - c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos.
 - d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.
 - e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

Artículo 30.-

Usos, Actividades y Construcciones Autorizables.

- 1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.
- 2. Los usos agrícolas, ganadero, forestal, cinegético, piscícola y de pastoreo, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:
 - a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones. En particular, además de las actividades tradicionales, estos usos incluyen la acuicultura, los cultivos agroenergéticos, los cultivos de alta tecnología relacionados con las industrias alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario.
 - b) Los usos complementarios regulados en el artículo 61 de la ley 4/2017.
 - c) En particular, el de pastoreo se desarrollará en las áreas y zonas donde se conserve esta tradición, siendo un uso vinculado con la agricultura y la ganadería.
- 3. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.
- 4. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.

5. En los usos, actividades y construcciones a que se refieren los apartados anteriores se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los exigidos por las normas sobre habitabilidad y prevención de riesgos laborales.
6. Los usos admisibles en los asentamientos rurales o agrícolas tienen la condición de uso ordinario sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que sean obligatorios y salvo determinación expresa en contrario legal o reglamentaria.

Artículo 31.-

Usos, actividades y construcciones ordinarios específicos.

1. El uso residencial, con el carácter de uso ordinario, comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Situar en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los espacios naturales protegidos o de instalaciones autorizadas.
 - b) Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación solo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.
 - c) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
2. En cualquier categoría de suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Las bodegas e instalaciones deberán ser construidas acomodándose en cuanto a materiales y condiciones constructivas al entorno agrícola y al paisaje del espacio donde se localicen. En tanto que uso ordinario, esta actividad abarca los usos complementarios a que se refiere el artículo 61 de la ley.
3. Igualmente, en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, se permitirá con carácter ordinario el uso deportivo al aire libre, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del planeamiento aplicable.
4. También se permitirá, en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, el uso científico vinculado con la actividad propia de las instituciones científicas públicas y de las universidades.
5. En las condiciones precisadas por este planeamiento serán posibles en suelo rústico los siguientes actos específicos:
 - a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se

encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

Artículo 32.-

Usos, actividades y construcciones complementarios.

1. Se consideran usos complementarios aquellos que tengan por objeto la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, derivados o vinculados con la actividad agropecuaria, siempre que sean producidos en la propia explotación, ya sean transformados o sin transformar, que redunden directamente en el desarrollo del sector primario de Canarias; así como las cinegéticas, la producción de energías renovables, las turísticas, las artesanales, la de restauración cuando su principal referencia gastronómica esté centrada en productos obtenidos en la explotación, las culturales, las educativas y cualquier uso o actividad análogos que complete, generando renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones. Cuando el uso complementario pretenda desarrollarse en edificaciones, construcciones o instalaciones deberá realizarse sobre las ya existentes en la finca o parcela, en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, salvo justificación fehaciente de la imposibilidad o inviabilidad de utilización para tal fin.
En todo caso, si el uso pretendiera acometerse en edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva implantación se computará, igualmente, como superficie ya ocupada por usos complementarios la correspondiente a las edificaciones, construcciones o instalaciones ya existentes sobre la respectiva finca o parcela al tiempo de la solicitud de licencia o comunicación previa, aun cuando las mismas no estén afectas a los usos complementarios.
2. Estos usos complementarios solo podrán ser autorizados a cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y a agricultores o ganaderos profesionales, según la definición contenida en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.
3. Las edificaciones o instalaciones existentes con destino a los diferentes usos complementarios citados anteriormente deberán tener una dimensión proporcionada a la explotación y adecuada a sus características, de acuerdo con lo que determinen las directrices de suelo agrario. Mientras no se aprueben las mismas, la dimensión de las construcciones relacionadas con los usos cinegéticos, turísticos no alojativos, artesanales, de restauración, culturales y educativos no podrán superar el 10% de la superficie de la finca, con un límite máximo de 250 metros cuadrados construidos. Asimismo, en cuanto comporten afluencia de público, se debe disponer de un espacio de aparcamiento que no podrá exceder del doble de la superficie construida.
4. En particular, en cuanto a los usos turísticos alojativos, corresponde al planeamiento insular su admisión y regulación siempre que sea sobre edificaciones preexistentes y sin que, en ningún caso, puedan ocupar más de 250 metros cuadrados ni disponer de más de seis camas o tres unidades alojativas. Se excluye de esta limitación el turismo rural de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
5. En el caso de la producción de energías renovables, a la superficie máxima ocupable no se le computará la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, y en su caso no podrá ser superior al 15% de la superficie realmente explotada, ni al 10% de la superficie de la explotación agraria.

6. Con carácter excepcional y como uso complementario, se admitirá el uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación cuando, por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esa tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.
7. En caso de abandono de la actividad principal por un periodo superior a un año, la autorización de estos usos quedará sin efecto, prohibiéndose la continuidad de los mismos, procediendo al restablecimiento a la situación inicial y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 33.-

Usos, actividades y construcciones de interés público y social.

1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.
2. Los usos industriales incluyen cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios, incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas.
3. Los usos energéticos incluyen todas las instalaciones destinadas a esa actividad que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial, salvo aquellos que tienen carácter complementario de uso ordinario.
4. Los usos turísticos comprenden los establecimientos turísticos, alojativos y no alojativos, así como los equipamientos complementarios, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación sectorial específica, salvo aquellos que sean admisibles como complementarios de usos ordinarios.
5. Los usos dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenden cuantas instalaciones sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social como las instalaciones para la seguridad y la defensa, las docentes y las científicas, las asistenciales, las funerarias y otras similares. Igualmente, las áreas y las estaciones de servicio, así como las instalaciones deportivas que no tengan carácter de uso ordinario específico.
6. Con carácter general, los usos a que se refieren los apartados anteriores comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la ley del suelo y la legislación sectorial correspondiente.

CAPITULO 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Artículo 34.-

En el Suelo Rústico de Protección Natural.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los recursos naturales vinculados, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
 - b) La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
 - c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
 - d) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
 - e) En el caso de los barrancos, se plantea además, como objetivo específico, garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales.
3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.
 - a) El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural.
 - b) Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.
 - Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental.
 - Los relacionados con los recursos hidrológicos con la menor afección posible al medio natural y al paisaje
4. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural, y los residenciales.
5. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas.

En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- c) Todas la de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.

- d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
- e) En general, todas las intervenciones de instalaciones; el Plan General regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que se dispongan de acuerdo con la legislación sectorial en materia de telecomunicación.
- f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Artículo 35.-

En el Suelo Rústico de Protección Agraria.

- 1. Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias en cuanto a los usos ordinarios y complementarios.
- 2. Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.
- 3. Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea la Administración Municipal promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario Municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:
 - a) Las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.
 - b) El fomento del empleo de agua producida por sistemas de desalinización que empleen para su funcionamiento energías alternativas.
 - c) Un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.
 - d) Crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
 - e) Fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local
- 4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - a) Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.
 - b) Los usos ganaderos en las categorías especificadas en el Título Cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
 - c) Los usos industriales, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas agrícolas 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito; las instalaciones que fueran necesarias para las áreas agrícolas 2 se emplazarán, solamente, en los asentamientos rurales cercanos e incluidos en la mencionada área agrícola. Estas áreas agrícolas son las delimitadas por el PIOT.
 - d) Los Terciarios Tradicionales en la categoría comercial de productos vinculados a la explotación agropecuaria.
 - e) El Uso Turístico en la categoría de Turismo Rural.

- f) Los usos de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía, telecomunicaciones y de la red viaria de carácter rural identificada en los planos de ordenación.
 - g) La implantación de vertederos de inertes según lo establecido en el Plan Territorial de Ordenación de Residuos (PTOR) en los artículos 60 y 62.
 - h) Las plantas de gestión de desmontes según lo establecido en el PTOR en los artículos 61 y 62.
 - i) Las plantas de compostaje de residuos agrícolas y ganaderos en fincas en activo según lo establecido en el PTOR en el artículo 66.
 - j) Las plantas de compostaje de residuos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter general según lo establecido en el PTOR en el artículo 67.
5. Las condiciones aplicables en las áreas de protección agrarias, a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.
 6. Serán Usos Incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo, admitiéndose solo aquellos que se dispongan en la zona menos fértil de la parcela y de acuerdo con la legislación vigente y, en concreto, al menos los siguientes:
 - a) Los de Esparcimiento con vehículos de motor.
 - b) Los Dotacionales, salvo aquellos ya existentes y los que se dispongan en los asentamientos rurales.
 - c) Los Industriales, salvo los que, al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.
 - d) Los terciarios tradicionales en todas sus categorías salvo los admisibles, las grandes superficies y complejos comerciales.
 - e) Los establecimientos turísticos convencionales.
 - f) Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario vinculados a las explotaciones, y de viviendas en asentamiento rural.
 7. Con carácter general la regulación de las intervenciones atenderá a la diferente intensidad de las actividades agrícolas de cada ámbito de ordenación, y en todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
 - b) Entre las intervenciones de movimiento de tierras las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas agrícolas 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.
 - c) Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento de desarrollo. En los ámbitos agrícolas se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
 - d) Entre las intervenciones de instalaciones las de soportes publicitarios.
 - e) Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios.
 - f) Entre las intervenciones de instalaciones agrarias, las de cultivos en invernaderos.
 8. Se podrán implantar instalaciones energías renovables, como plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables.

9. Se admite el uso de divulgación sobre las actividades agrarias a través de aulas de la naturaleza, escuelas agrarias y cualquier otra modalidad que permita desarrollar la actividad divulgativa aprovechando las edificaciones existentes y sin que suponga la posibilidad de establecer nuevas edificaciones de carácter fijo, pero si se admiten pequeñas carpas desmontables para desarrollar las actividades de divulgación.

Artículo 36.-

En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

1. En la protección de infraestructuras sólo serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, que este plan general admite dentro de la relación de usos de infraestructuras.
2. En la protección de equipamientos solo se admiten las construcciones definidas en esta Normas y en la ordenación pormenorizada del plan general.
3. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades.
4. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
5. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los establecidos en el Título Cuarto, usos de infraestructuras de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
6. Las condiciones aplicables, a las parcelas y a las edificaciones a construir en estas áreas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.
7. Se podrán implantar instalaciones energías renovables, como plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables.
8. Se podrán implantar cualquier equipamiento privado o público que sea conforme con la legislación vigente, de los previstos en estas Normas como tales, según la ordenación detallada de las áreas delimitadas como especiales (SRPI Esp) en los planos y las condiciones específicas determinadas en las correspondientes fichas de SRPI_Esp_NN de la ordenación pormenorizada.

Artículo 37.-

En el Suelo Rústico de Protección Paisajística

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y de las características fisiográficas de los terrenos, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
 - b) La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
 - c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
 - d) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
 - e) Se admiten actuaciones que pongan en valor los valores naturales y paisajísticos en presencia, tales como senderos y miradores.
3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.
El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.
4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - a) Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.
 - b) Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental en los que no se comprendan plazas alojativas.
5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, lo industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en edificaciones existentes, y los residenciales de nueva construcción.
6. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
 - b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
 - c) Todas la de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.
 - d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
 - e) En general, todas la intervenciones de instalaciones. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes)

o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que se dispongan de acuerdo con la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

- f) Todas las de nueva edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
7. Se admiten las infraestructuras de saneamiento, abasto de agua y energía con la menor afección posible a los valores en protección, siempre que se mimeticen con el espacio no edificado con tratamientos vegetales, similares a los existentes en la zona. Los elementos construidos deben estar aplacados en piedra natural similar a la existente en la zona y en caso de no estar enterrados no podrán sobresalir más de tres metros de altura del terreno natural.
 8. Se admiten los usos agrícolas existentes, tanto en cuanto a su explotación como a la restauración de los bancales existentes pero en mal estado de conservación con el objetivo de poner en explotación agraria los terrenos afectados.
 9. Donde el Plan General de Ordenación reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
 - a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
 - b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.
 - c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
 - d) Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico pueden mantener su uso actual, admitiéndose exclusivamente las obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
 - e) Se podrán mantener los usos existentes.
 - f) No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.
 - g) No se admitirán nuevas edificaciones.

Artículo 38.-

En el Suelo Rústico de Protección Costera

1. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo- terrestre y servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas.

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:

- a) Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en terrenos de dominio público Marítimo-Terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante, y los usos en servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- b) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- c) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- d) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.

- e) 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.
 - f) Se deberá cumplir expresamente lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de La Ley de Costas.
2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo- terrestre y servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas.

Artículo 39.-

Suelo Rústico de Protección Natural en los Espacios Naturales Protegidos.

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental, normas sectoriales, instrumentos de ordenación específicos y vigentes del espacio natural protegido, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores de los suelos rústicos incluidos en los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección.
3. El Régimen de usos tolerados y permitidos será el especialmente establecido por los instrumentos de ordenación de los respectivos Espacios Naturales Protegidos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
4. En los Espacios Naturales Protegidos que no dispongan de instrumento de desarrollo, no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus valores o no esté entre las siguientes que se señalan, consideradas como las únicas permitidas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación o regulación:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
 - d) 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.
5. En aquellos espacios naturales protegidos en los que su instrumento de ordenación o regulación de los Espacios Naturales Protegidos no esté vigente, en los mismos queda expresamente prohibido:
 - a) La apertura de nuevas vías, caminos o canales.
 - b) Extracciones de cualquier tipo.
 - c) Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.

- d) 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.
 - e) El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
 - f) El pastoreo libre de animales.
 - g) La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.
 - h) Cualquier tipo de edificación que no esté relacionada con las señaladas en el número 3 anterior.
 - i) Los tendidos eléctricos, excepto los ya existentes, cuya eliminación deberá valorar y determinar -en su caso- en instrumentos de ordenación o regulación correspondiente. Pero se admiten las redes públicas de comunicaciones electrónicas tanto las existentes como las nuevas implantaciones que se propongan en el instrumento específico de ordenación ambiental.
 - j) Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor.
6. En estos suelos no podrán otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas, sin un informe emitido por el órgano al que le corresponde la gestión de dicho Espacio Natural, y en el caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.

Artículo 40.-

En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial vinculado o no a las actividades primarias, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, admitiéndose la residencia plurifamiliar solo en el caso de dos viviendas como máximo.
2. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en el Título Cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, son los siguientes:
 - a) Turístico: Turismo Rural y Turismo especializado cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
 - b) Comercial: Puestos de venta, Mercadillos y Pequeño comercio, así como las actividades comerciales preexistentes.
 - c) Hostelería: Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes.
 - d) Industrial: Talleres artesanales y domésticos compatibles con el uso residencial del inmueble. Así como las actividades industriales preexistentes.
 - e) Primario: Instalaciones vinculadas a las actividades agrarias.
 - f) Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.
 - g) Recreativos: Todos.
 - h) Infraestructuras: Todas las necesarias.
3. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasma en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente. 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 los suelos aptos para la edificación y las tipologías de aplicación.

4. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico, contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de Edificación Mixta, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.
5. Las viviendas existentes por fuera del asentamiento rural delimitado, pero dentro del entorno de 200 m, e identificadas en los planos del plan general como pertenecientes al núcleo, mantendrán la edificabilidad existente y el número máximo de dos plantas de altura. Solo podrán realizarse ampliaciones para adecuar y mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad según justificación desarrollada en el proyecto de rehabilitación correspondiente, pero hasta un máximo del 25% de la superficie construida existente.
6. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que se desarrollen, en estas Normas deberán cumplirse también las siguientes condiciones específicas:
 - a) Dar frente a vía o espacio público y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.
 - b) En cualquier caso, para adquirir el derecho al aprovechamiento edificatorio y a la licencia para su materialización deberán ejecutar o sufragar las obras de urbanización si se encuentran en un ámbito delimitado de Unidad de Actuación.
 - c) Los Espacios Libres y Dotaciones incluidas en los Asentamientos Rurales serán obtenidos por expropiación o mediante convenio.
 - d) En el caso de que se pretenda la colmatación interior no es posible la apertura de nuevos viales, ya sean de carácter privado o público, admitiéndose las segregaciones y parcelaciones necesarias para modificar la estructura parcelaria y facilitar el acceso al viario, todo ello de acuerdo a las determinaciones y condiciones contenidas en las Normas de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

Artículo 41.-

En el Suelo Rústico Común.

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.
2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

TÍTULO TERCERO. - RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 42.-

Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 10 el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores como Sectores Residenciales, Industriales, Terciarios y Turísticos.
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. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en estas Normas, y -en su caso- en las propias fichas del Fichero de Gestión Urbanística.

Artículo 43.-

Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico a todos los efectos.

Artículo 44.-

Régimen del suelo urbanizable no ordenado.

1. La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tiene los siguientes derechos:
 - a) El derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier persona propietaria de suelo rústico, salvo aquellas facultades concretas que resulten incompatibles con las previsiones contenidas en el planeamiento para esta categoría de suelo.
 - b) El derecho a usar y a realizar obras de carácter provisional en los términos admitidos por la presente ley.

- c) El derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables; sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas; sobre la adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular; y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses. La consulta emitida tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.
 - d) El derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo de acuerdo con lo establecido en la presente ley, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución.
2. La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tiene los siguientes deberes:
- a) La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que la titular de suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.
3. 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 los capítulos siguientes.

Artículo 45.-

Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:
- a) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas, originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente del sector.
 - b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.
 - c) A no soportar obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, siendo nulo el convenio que las imponga.
 - d) A percibir el justiprecio que corresponda en caso de ejercer el derecho a no participar en la ejecución de la urbanización, así como cuando se actúe por expropiación
 - e) A la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de esta ley.
 - f) A la realización de obras y usos provisionales siempre que se cumplan los requisitos del artículo 32 de esta ley, en particular no dificultar la ejecución de la urbanización.
2. Estos derechos se reconocen sin menoscabo de los deberes y vinculaciones que recaen sobre los terrenos de acuerdo con el artículo anterior. Una vez cumplidos los deberes a que se refiere el apartado siguiente, las personas propietarias de estos suelos tienen los derechos y deberes propios del suelo urbano consolidado en situación de solar.
3. Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
 - c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.
 - g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente
 - h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.
 - i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.
4. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales una vez que han sido aprobados, o aquellos que se han considerado vigentes, o en ejecución, y se consideran en Régimen Transitorio. Las condiciones de aprovechamiento son las establecidas en el plan parcial aprobado y cualquier modificación de los mismos se considera una modificación del plan general que les ha reconocido su situación transitoria.
 5. En las fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado se establecen los coeficientes de edificabilidad concretos para cada una de las piezas delimitadas y que son los que se deben cumplir, independientemente de los generales de la tipología de aplicación, de tal manera que la superficie construida unitaria y máxima del sector sea la establecida en la citada ficha.

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

Artículo 46.-

Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.

2. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 90% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.

Artículo 47.-

Contenido de los Planes Parciales.

1. El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de sus documentos se expresan en las instrucciones y determinaciones que se indican en las fichas correspondientes a cada sector y en la legislación urbanística.
2. Programa de Gestión y Ejecución del Plan Parcial.
Los Planes Parciales podrán delimitar -en su caso- unidades de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento y deberán expresar las etapas en las que se desarrollará su ejecución, señalando la duración de cada una de ellas y las obras que comprenden, así como las dotaciones y la edificabilidad que le corresponde. Deberá existir una proporcionalidad entre la obra de urbanización ejecutada en cada fase y la edificabilidad que se le asigne.
3. Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
El Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación y de los usos que se desarrollarán, de conformidad con lo señalado en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a estas Normas, tanto en lo relativo a la clase de suelo como a las condiciones generales, al contenido que para cada sector se determina en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en el capítulo siguiente de estas Normas. Además deberán respetarse las determinaciones que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y aquellas otras que resulten aplicables. Las tipologías edificatorias serán las definidas por el Plan General así como los usos, tanto en cuanto a determinaciones como a compatibilidades, no admitiéndose la creación de nuevas tipologías, ajustando las edificabilidades necesarias a través de la definición de jardines delanteros, fondos máximos edificables o alineaciones interiores de manzana.

Artículo 48.-

Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - b) Se resolverán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

- c) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
- d) En el caso de que la ficha correspondiente se indique un trazado viario como vinculante deberá desarrollarse éste con las nuevas modificaciones que sean necesarias para adaptarse al terreno o a los enlaces del resto del sistema viario del Plan General.
- e) La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- f) En los sectores de uso residencial entre las dotaciones previstas en el artículo 138 de la Ley 4/2017 además del 50 % a espacios libres el restante será al menos destinado el 25% a Dotaciones Públicas y el otro 25% a equipamientos y/o dotaciones.
- g) En los sectores de uso no residencial el porcentaje destinado a equipamientos privados podrá ser destinado también usos comerciales y de hostelería como complementos de la ordenación propuesta por el plan parcial.
- h) La dotación de aparcamientos se deberá resolver dentro de cada parcela edificable en función del estándar establecido en la normativa pormenorizada para cada uso y tipología.

Artículo 49.-

Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. En el Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria deberá presentar una propuesta de ordenación del tráfico rodado.
4. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
5. Se procurará preferentemente la implantación de arbolado en la red viaria de acuerdo a las instrucciones de ordenación del fichero de gestión urbanística para suelos urbanizables.
6. No se podrá verter caudales de agua a la red de carreteras deberán tener en cuenta las disposiciones de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias (65-1 RCC) en cuanto a diseño de los desarrollos urbanísticos.
7. Se instalará un sistema separativo de aguas residuales y de pluviales.

Artículo 50.-

Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área para garantizar su óptima accesibilidad.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.
4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Artículo 51.-

Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y se establezcan estas Normas para cada tipología y uso.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso al ámbito de visitantes a las zonas residenciales y usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos.

Artículo 52.-

Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

En los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada se contiene la ubicación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están incluidos o adscritos.

Artículo 53.-

Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales no deberán concretar el uso específico dotacional de las superficies de cesión en el caso de dotacional en los sectores salvo que por el Plan General se establezca un destino dotacional específico. En el caso de los sectores residenciales deberá adoptarse al menos el 50% de la superficie destinada a dotaciones y equipamientos como dotacional público.
3. En el caso de los sectores terciarios e industriales, deberá adoptarse la superficie destinada a equipamientos como equipamiento privado, admitiéndose los usos terciarios de comercial y hostelería como equipamientos privados complementarios del sector. No se establecerán los usos dotacionales, siendo en cualquier caso todos los dotacionales como compatibles y complementarios entre sí.
4. En el caso de los sectores turísticos la superficie destinada a equipamientos será destinada a equipamiento privado, admitiéndose los usos terciarios de comercial y hostelería como equipamientos privados del sector.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 54.-

Definición de suelo urbano.

1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, infraestructuras de redes públicas de comunicación electrónica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.
 - b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
2. A los efectos de la legislación vigente se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.
3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general ha incorporado a la ordenación.
4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 55.-

Definición de solar.

1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:
 - a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas. Así como las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. En este Plan General se permite la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 56.-

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 estas Normas.

Artículo 57.-

Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.
 - c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.
3. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
4. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.

5. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente para las actuaciones sobre el medio urbano.
6. En el caso del suelo urbano consolidado delimitado como Plan Especial de Protección, que incluye el Conjunto Histórico, le será de aplicación la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 58.-

Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado, en el marco de la legislación estatal de suelo, tendrán los siguientes derechos:
 - a) Derecho de consulta sobre la ordenación aplicable, derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación pormenorizada cuando la Administración no se haya reservado esa tarea.
 - b) Derecho a la ejecución de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la administración actuante o que la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos correspondientes a la persona propietaria de suelo urbanizable ordenado.
 - c) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.
 - e) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
 - f) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
 - g) El derecho a realizar obras y usos provisionales en los términos previstos en el artículo 32 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado, en el marco de la legislación estatal de suelo, tendrán los siguientes deberes:
 - a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
 - c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

- g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en la legislación vigente.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Artículo 59.-

Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

- a) Complementar la ordenación pormenorizada de protección en los ámbitos delimitados como tales y sujetos a la formulación de un Plan Especial de Protección de acuerdo a las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes de los respectivos ámbitos.
- b) La reordenación pormenorizada de un ámbito concreto con ordenación previa no ejecutada totalmente, y que presenta una problemática específica y compleja que ha impedido o dificultado que se culmine su ejecución, con el fin de resolver tales problemas y, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial, según disponga la legislación urbanística. (Áreas de Renovación o Rehabilitación Urbana).
- c) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.
- d) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial.
- e) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Artículo 60.-

Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplir en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.
2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por el Plan General como aquéllos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.
3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en estas Normas para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación.

TÍTULO QUINTO.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 61.-

Medidas ambientales de carácter general.

1. Se fomentará la creación de zonas verdes, equipamiento social, deportivo, sanitario, docente, etc., con localización en parcelas en las que se garantice el mejor y más adecuado servicio a la población.
2. Se deberá mejorar el tratamiento de borde de las áreas en contacto con los espacios protegidos.
3. Respecto a las infraestructuras y equipamientos, se deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía en la medida de lo posible con la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
5. El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes (adaptación en cada caso al piso bioclimático correspondiente), debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje circundante, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y asilvestrarse.
6. Se preverán lugares adecuados que permitan la ubicación de contenedores de residuos suficientes para la recogida selectiva de basuras, facilitando la accesibilidad a los usuarios, y buscando la mayor integración paisajística y ambiental de estos espacios, para que no se conviertan en zonas residuales, foco de olores, infecciones y plagas.
7. Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico adoptando las necesarias actuaciones de restauración o rehabilitación, y se adoptarán las medidas específicas de protección.
8. Los desarrollos urbanísticos deberán cuidar al máximo la ordenación al objeto de garantizar la mejor relación posible entre el aprovechamiento del suelo y la adecuación paisajística y ambiental del espacio. Se evitarán concentraciones excesivas y se procurará mantener uniformidad de diseño.
9. La urbanización se adaptará lo máximo posible a las particulares condiciones del relieve, limitando al máximo los movimientos de tierras y la generación de taludes de desmonte y terraplén, que deberán ser ocultados preferiblemente mediante revestimiento de piedra y empleo de vegetación.
10. No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos por la normativa municipal, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc.

11. Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes en entornos arquitectónicamente destacados del municipio, siempre que esto sea posible en función del destino de la edificación.
12. Tanto en la edificación como en el viario, áreas peatonales, mobiliario urbano, zonas verdes, etc., se procurará la uniformidad de diseños, texturas, colores y materiales, manteniéndola en el interior de cada pieza de suelo y en general se adoptarán las tipologías y materiales constructivos que respeten las tendencias particulares que se observen más apropiadas en cada caso (por ejemplo: tipologías de carácter rústico en entornos enmarcados en suelo rústico).
13. Se cuidará que la infraestructura de servicio que se implante en estas piezas urbanizables se mantenga lo más mimetizada posible. Así, además de la instalación subterránea de redes de electricidad, agua potable, saneamiento, los depósitos reguladores se desarrollen también enterrados o semienterrados bajo rasante, procurándose en este caso la integración mediante el revestimiento de piedra y/o la ocultación con vegetación. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas cumplirán lo establecido en la legislación sectorial específica de las citadas infraestructuras.
14. Evitar la compactación del suelo con valor agrológico, en lo posible, utilizando para su extracción maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
15. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
16. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
17. Disminución de la pendiente de los taludes originados así como de su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
18. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinaria de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos, especialmente en la cercanía de núcleos poblados o zonas turísticas.
19. Se procederá al trasplante o conservación en el interior de zonas verdes de especímenes vegetales significativos, siguiendo las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Comunidad Autónoma de Canarias, en caso de observarse la afección de especies vegetales protegidas.
20. Igualmente se actuará recuperando la cubierta edáfica, en caso de presentarse, conservándola para su reutilización en zonas verdes, así como la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes.
21. Cualquier manifestación de interés arquitectónico, histórico-arqueológico, e incluso etnográfico, quedará a lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

22. Con objeto de evitar perturbaciones a la avifauna, la iluminación a implantar será preferiblemente apantallada y dirigida hacia tierra.
23. En general, para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante (en cuanto a altura, número de plantas, materiales, etc.), todo ello al objeto de lograr una mejor integración paisajística.
24. Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entre medianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
25. En los tramos correspondientes, se deberá evitar el “efecto balcón” sobre los barrancos u otros elementos topográficos sobresalientes. En general, se recomienda la ocupación de estas zonas por espacios libres o zonas verdes.
26. En las zonas agrícolas abandonadas en áreas de elevada pendiente y con un riesgo alto de erosión, se recomienda una progresiva implantación de cubierta vegetal potencial, con la finalidad de conservar los escasos suelos productivos de la isla.
27. Asimismo, se recomienda acotar las zonas de pastoreo extensivo en las áreas más frágiles o con alto riesgo de erosión.
28. Por lo que se refiere a la fauna, se garantizará la conservación y protección de los valores presentes, especialmente de las especies de invertebrados, aves y mamíferos del ámbito municipal que se recogen en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.
29. Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares, en particular de elementos no naturales, como edificaciones de tipología tradicional, muros de contención de bancales agrícolas y paredes de piedra en general, infraestructura tradicional vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, artesanales, etc.
30. Se ejercerá un estricto control que evite la aparición de usos, instalaciones o infraestructura no autorizados, que actúen mermando la calidad paisajística y ambiental del espacio.
31. Se ejecutará la demolición de chamizos y construcciones abandonadas que no posean valor histórico con impacto paisajístico asociado. Retirada a un vertedero autorizado de los residuos generados.
32. En relación con las pistas se controlará su proliferación, ejecutándose solamente de forma justificada y estudiando el impacto paisajístico y ambiental de su trazado.
33. El cableado del tendido eléctrico o de las redes públicas de comunicaciones electrónicas debería ser soterrado siempre que fuera posible.
34. Se potenciará el uso de energías alternativas, en particular de las energías eólica y solar.

35. Se conservará y potenciará el palmeral como formación vegetal destacada en el paisaje municipal, siendo ésta la especie ornamental de empleo preferente siempre que nos encontremos dentro de la formación vegetal que le corresponde (bosque termófilo) y la comunidad vegetal que aparece en Los Realejos (*Periploco laevigatae*-*Phoenicetum canariensis*). Los palmerales existentes en el municipio, especialmente el del Paisaje Protegido de la Rambla de Castro, serán adecuadamente protegidos y en su caso potenciados, mediante la plantación de nuevos ejemplares de *Phoenix canariensis*.
36. En el caso de los suelos agrícolas se adoptará como medida correctora la retirada de los mismos, evitando la pérdida de valores agrologicos, para su reutilización en zonas verdes, espacios libres, en zonas agrícolas cercanas, en enmiendas de suelos productivos, etc.
37. Se actuará recuperando la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes, incluso piedra residual acopiada en la superficie, para su reutilización con fines ornamentales o bien como áridos de construcción.
38. Si durante las obras se viera afectado el suelo rústico del entorno se procederá a la restauración del medio hasta su condición natural original.
39. Se debe evitar en lo posible la ocupación de los cauces de los barrancos con edificaciones, infraestructura, acopios, vertidos, etc., que pueda obstaculizar la normal dinámica de evacuación de aguas pluviales; debiéndose impulsar la retirada de todos aquellos elementos y estructuras existentes en los cauces.
40. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas a los agentes atmosféricos (vientos y lluvias principalmente) y cercanas a los cauces de los barrancos, se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. Además se disminuirá la pendiente de los taludes originados así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
41. Con respecto a la vegetación: trasplante de especímenes botánicos significativos en caso de necesaria afección. En el caso de presencia de ejemplares florísticos de interés que se vieran afectados directamente por cualquier actuación, las medidas de aplicación estarán definidas por las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad de Canarias y en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.
42. Por lo que se refiere a la fauna, se garantizará la conservación y protección de los valores presentes en el ámbito definido.
43. Se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas que puedan ser afectadas por las actividades a desarrollar.
44. En el caso concreto del SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, localizado en el límite con el Parque Natural de la Corona Forestal, destacar que el mismo se reserva para la ubicación del Complejo Hidráulico de Las Llanadas, por lo que, deberá ser su proyecto específico el que deba establecer las determinaciones ambientales oportunas que garanticen la conservación de los valores naturales existentes en la zona.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA

Instrumentos Normativos Complementarios.

1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios de las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la Ambiental y la de Actividades Clasificadas.
2. Las mencionadas Ordenanzas tendrán su motivación en las determinaciones de este Plan General, sin que lo puedan contravenir.

SEGUNDA

Planes Especiales de Desarrollo.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la administración municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Desarrollo del Catálogo de Edificaciones no amparadas en licencia.
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la administración municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Realejo Bajo.
3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la administración municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Realejo Alto.
4. Los mencionados Planes Especiales tendrán su motivación y determinaciones en este Plan General, sin que lo puedan contravenir, así como en la legislación específica de aplicación.
5. El plan especial de la red viaria 01 en La Higuera deberá ser realizado por la Administración municipal en el plazo de dos años.

TERCERA

Medidas correctoras de carácter ambiental.

Atendiendo a los valores naturales y culturales expuestos a lo largo del documento de contenido ambiental y de los objetivos y criterios a alcanzar, se establecen una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias para todas aquellas determinaciones del Plan General de Ordenación que originen una incidencia negativa en el territorio.

Dado que en la mayor parte de los casos la correcta ubicación espacial de los distintos usos y actuaciones en el territorio no garantiza una buena integración en el medio, aunque el estudio de alternativas permita la elección del emplazamiento y el uso más adecuado, entendemos obligado que el planeamiento general debe adoptar una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias de tipo general, medidas que se exponen a continuación:

A) ÁREAS CONSOLIDADAS.

Se proponen las siguientes **medidas correctoras genéricas**:

- 1.- En general se deberán adoptar las medidas necesarias para impulsar la consolidación y colmatación de los actuales suelos urbanos, fomentando la ocupación en las parcelas y espacios libres existentes en el interior de la trama urbana, evitando la colmatación lenta y desordenada que caracteriza algunos sectores urbanos del municipio. En tanto se formaliza la ocupación se procederá a la retirada a vertedero autorizado de residuos (chatarras, restos vegetales, etc.), que puedan existir en estos espacios y a ejercer un control que evite la acumulación de residuos en tanto se procede a la ocupación.
- 2.- Se fomentará la creación de zonas verdes, equipamiento social, deportivo, sanitario, docente, etc., con localización en parcelas en las que se garantice el mejor y más adecuado servicio a la población.
- 3.- Se deberá mejorar el tratamiento de borde de las áreas en contacto con los espacios protegidos. Se suavizarán, en la medida de las posibilidades, los bordes rectilíneos de las áreas consolidadas que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre las áreas naturales colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
En general, serían recomendables estudios pormenorizados de bordes exteriores y de los conjuntos urbanos al objeto de determinar la mejor imagen para observadores posicionados en áreas con potencial de vistas externas.
- 4.- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben llevar un estudio paisajístico adecuado que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sean más visibles y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal con especies autóctonas o características del entorno. El estudio paisajístico detallado solo será exigible para el caso de los suelos con valores ambientales, como es el caso de la Red Natura 2000 y los Espacios Naturales Protegidos por la legislación específica, o los ámbitos de suelo o inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural por la legislación de patrimonio.
- 5.- Se evitarán actuaciones que impliquen grandes movimientos del terreno, y con ello grandes cambios en el relieve natural, siempre que sea posible, con el fin de mejorar la integración y sus usos asociados en la fisiografía general del municipio.

6.- Respecto a las infraestructuras y equipamientos, se deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.

7.- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, mediante la conexión de los barrios a la depuradora comarcal Orotava-Realejos. En general se procurará la ejecución de las actuaciones necesarias en cuanto a instalaciones y a la corrección de deficiencias en materia de saneamiento y depuración.

Se controlará el vertido a la red de alcantarillados de efluentes procedentes de instalaciones comerciales que se desarrollen en conjunción con los usos residenciales.

8.- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes (adaptación en cada caso al piso bioclimático correspondiente), debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje circundante, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

9.- Se preverán lugares adecuados que permitan la ubicación de contenedores de residuos suficientes para la recogida selectiva de basuras, facilitando la accesibilidad a los usuarios, y buscando la mayor integración paisajística y ambiental de estos espacios, para que no se conviertan en zonas residuales, foco de olores, infecciones y plagas.

10.- Durante la ejecución de las obras de construcción y/o urbanización se atenderá especialmente a la aplicación de las siguientes medidas, según sea el caso:

- Control de los movimientos y transportes de tierras.
- Control del adecuado vertido o reciclado de los residuos de construcción y demolición (RCDs) de obras.
- Control y reducción de la emisión de ruidos, gases y polvo especialmente.
- Control y optimización del consumo de recursos como el agua, energía, materiales, etc.
- Control adecuado de aquellos aspectos que puedan significar una merma en la paz y sosiego de los ciudadanos.
- Control de que las obras se ejecuten con todos los servicios necesarios según su destino final.
- Control de la adecuación de los nuevos viarios al tráfico previsto.
- Ejecución cuando sea posible de actuaciones de arbolado de calles, accesos peatonales, accesos para personas de movilidad reducida, etc.
- Previsión suficiente de dotaciones y espacios libres.
- Conservación y protección de patrimonio arquitectónico.
- Control del tratamiento de fachadas, especialmente las fachadas traseras hacia el suelo rústico del entorno.
- Control del aspecto exterior de las edificaciones, colores, materiales y sistemas constructivos.
- Control de los posibles vertidos contaminantes, especialmente en cuanto a recogida, depuración y vertido de aguas residuales.

- Adecuada recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos.
- Reposición de arbolado, adecuación de jardines, etc.
- Evitar la compactación del suelo seleccionando, utilizando para ello maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Cuando el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
- Los excedentes de tierras, y cualquier otro residuo generado por obras de urbanización, serán debidamente trasladados a vertedero autorizado.
- Se adoptarán las medidas que aseguren la conservación de valores naturales destacados presentes en espacios aún no ocupados por la urbanización: trasplante o conservación *in situ* de especímenes vegetales singulares, retirada para reutilización de suelo fértil, retirada de la piedra que conforma bancales agrícolas, etc.

11.- Respecto a las características de las edificaciones, se deben adoptar las siguientes medidas:

- La tipología edificatoria debería adaptarse, en lo posible, a la dominante en el entorno donde se ubique. En general, para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del medio rural o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante (en cuanto a altura, número de plantas, disposición de huecos, tratamiento de fachadas, etc.), al objeto de lograr una integración estética y paisajística adecuada. Como norma general, se evitará la tipología “casa-salón”, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de puertas garajeras, si fuera el caso.
- Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- Se emplearán preferentemente en los alicatados de fachadas piedra (natural o artificial), en cualquier caso deberán estar todas ellas debidamente enfoscadas y pintadas.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.
- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores ocre, almágres y térreos, en tonos mates, aunque no se descarta el empleo de colores blanco y beige en áreas en las que se observa su uso de manera predominante. En cualquier caso, se procurará el mayor grado posible de homogeneidad y armonía en este aspecto en el medio urbano de acogida y se evitarán los contrastes cromáticos impactantes, tanto en colores de fachadas y cubiertas, como en elementos accesorios de la edificación.
- En cuanto a los huecos en edificación, se procurará guardar la proporción 1:1,5 m, con recomendación de estas medidas máximas.
- Si las nuevas edificaciones se realizan con jardín se utilizará vegetación de porte para mimetizar su presencia, con el uso preferentemente de la palmera canaria.
- De manera general, pero especialmente en aquellos ámbitos de mayor exposición visual desde puntos cercanos que concentran mayor número de observadores (viario, miradores, senderos, etc.), se cuidará el acabado de las cubiertas en la edificación (empleo preferente de tejas envejecidas).

12.- Para conseguir en las áreas consolidadas las más adecuadas condiciones de habitabilidad urbana y tranquilidad pública posibles, se deberán acometer las siguientes medidas:

- Las actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos, especialmente en las vías de acceso a estos núcleos.
- Se abordarán actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.
- Corrección de deficiencias y sustitución si existe deterioro del mobiliario urbano. Elección del mismo (banco, papeleras, luminarias de alumbrado público y viario, señalización, barandillas protectoras, contenedores de basuras, etc.) suficiente y acorde con las características edificatorias existentes.
- Se procurará la supresión de barreras físicas que impidan o dificulten el tránsito peatonal por aceras, el cruce de calles, etc.
- Se deberá evitar y resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas aéreo, así como del “cableado” sistemático de fachadas, manteniendo el servicio de las citadas redes, existentes y nuevas propuestas. Para ello se aportan las siguientes soluciones a los efectos meramente informativos o de recomendación, pero no de obligación: en lo posible, canalización subterránea del cableado; conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada; instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma; utilización de canaletas de p.v.c. en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior; utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado; en todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.
- Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico: se adoptarán las necesarias actuaciones de restauración o rehabilitación, y se adoptarán las medidas específicas de protección y se actuará de forma importante en lo referente a educación y concienciación ciudadana al respecto.
- Con respecto a los bienes patrimoniales, se realizarán valoraciones concretas, respetando en el caso de su existencia o estableciendo si fuera necesario, zonas de protección, y se procurará la rehabilitación y reutilización más adecuada de edificios desocupados, si fuera el caso.
- Con carácter general, se aconseja la restauración-rehabilitación para ubicación de equipamientos públicos en edificios patrimoniales en peligro de desaparecer.

13.- La mayor parte de los efectivos demográficos del municipio de Los Realejos se concentra en las áreas consolidadas, siendo necesario tener en cuenta lo dispuesto en el Plan territorial de prevención de Riesgos, con el fin de adoptar las medidas de prevención necesarias para reducir el impacto de los mismos.

B) ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y SINGULARES.

Las medidas de aplicación en este caso, aunque también pretenden la corrección de impactos preexistentes, van preferentemente enfocadas a garantizar desarrollos ambientalmente integrados y respetuosos con el medio de acogida, a saber:

1.- Los desarrollos urbanísticos deberán cuidar al máximo la ordenación al objeto de garantizar la mejor relación posible entre el aprovechamiento del suelo y la adecuación paisajística y ambiental del espacio. Se evitarán concentraciones excesivas y se procurará mantener uniformidad de diseño. En general se optará por las soluciones y formas de realizar las intervenciones o ejercer las actividades que resulten más compatibles con los objetivos de protección de los recursos naturales y culturales existentes en cada espacio concreto y en su entorno inmediato.

- 2.- Se suavizarán los bordes rectilíneos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones ambientales naturales del lugar en el que se instala.
- 3.- La urbanización se adaptará lo máximo posible a las particulares condiciones del relieve, limitando al máximo los movimientos de tierras y la generación de taludes de desmonte y terraplén, que deberán ser ocultados preferiblemente mediante revestimiento de piedra y empleo de vegetación.
- 4.- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos por la normativa municipal, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc.
- 5.- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes en entornos arquitectónicamente destacados del municipio, siempre que esto sea posible en función del destino de la edificación.
- 6.- Dada la abrupta topografía de algunos sectores del municipio, la urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía de forma adecuada y suficiente, incluso fuera del ámbito estricto del espacio urbanizado.
- 7.- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio paisajístico detallado que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, con el fin de minimizar dichos impactos. El estudio paisajístico detallado solo será exigible para el caso de los suelos con valores ambientales, como es el caso de la Red Natura 2000 y los Espacios Naturales Protegidos por la legislación específica, o los ámbitos de suelo o inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural por la legislación de patrimonio.
- 8.- Tanto en la edificación como en el viario, áreas peatonales, mobiliario urbano, zonas verdes, etc., se procurará la uniformidad de diseños, texturas, colores y materiales, manteniéndola en el interior de cada pieza de suelo y en general se adoptarán las tipologías y materiales constructivos que respeten las tendencias particulares que se observen más apropiadas en cada caso (por ejemplo: tipologías de carácter rústico en entornos enmarcados en suelo rústico).
- 9.- Se procurará el agrupamiento de áreas de equipamiento, dotación, etc., así como de infraestructura de servicio, y su distribución más coherente en aras de garantizar una mejor disposición pública y/o servicio, así como de reducir impactos por ocupación de suelo, y de reducción de costes de mantenimiento.
- 10.- Se cuidará que la infraestructura de servicio que se implante en estas piezas urbanizables se mantenga lo más mimetizada posible. Así, además de la instalación subterránea de redes de electricidad, agua potable, saneamiento, los depósitos reguladores se desarrollen también enterrados o semienterrados bajo rasante, procurándose en este caso la integración mediante el revestimiento de piedra y/o la ocultación con vegetación. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas cumplirán lo establecido en la legislación sectorial específica de las citadas infraestructuras.
- 11.- En relación con la red viaria, y en general con la urbanización, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

12.- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

13.- Evitar la compactación del suelo con valor agrológico, en lo posible, utilizando para su extracción maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

14.- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

15.- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.

16.- Disminución de la pendiente de los taludes originados así como de su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

17.- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinaria de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos, especialmente en la cercanía de núcleos poblados o zonas turísticas.

18.- Se adoptarán las medidas necesarias para proteger y conservar posibles valores singulares naturales o culturales con adscripción a estas piezas de suelo. Así, por ejemplo, se procederá al trasplante o conservación en el interior de zonas verdes de especímenes vegetales significativos, siguiendo las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Comunidad Autónoma de Canarias, en caso de observarse la afección de especies vegetales protegidas.

19.- Igualmente se actuará recuperando la cubierta edáfica, en caso de presentarse, conservándola para su reutilización en zonas verdes, así como la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes.

20.- Cualquier manifestación de interés arquitectónico, histórico-arqueológico, e incluso etnográfico, quedará a lo dispuesto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Según la importancia y posibilidades, se procurará la preservación, restauración y protección de los bienes “in situ”. Cualquier hallazgo o manifestación no evidente en superficie que pudiera descubrirse durante las obras será de inmediato comunicada a la Unidad Orgánica de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife, quien determinará la importancia de los restos y el modo de actuación oportuno en cada caso.

21.- Todos los residuos que pudieran haberse acumulado en el interior de estas superficies, y todos aquellos que se generen a propósito de las obras de desarrollo urbanístico serán debidamente trasladados a vertedero autorizado.

22.- Con objeto de evitar perturbaciones a la avifauna, la iluminación a implantar será preferiblemente apantallada y dirigida hacia tierra.

23.- Todas estas medidas habrán de aplicarse con especial rigor y mayor exquisitez en el caso de los sectores que lindan con suelo rústico, donde además:

- Se deberá adoptar un tratamiento especial en las áreas de borde, que serán las que preferentemente aglutinen los espacios libres y zonas verdes, así como la reserva para paseos peatonales, etc.
- En el desarrollo de zonas verdes se emplearán con preferencia especies autóctonas adaptadas en cada caso al piso bioclimático correspondiente (palmeras canarias, tabaibas, cardones, magarzas, etc.), y en su defecto aquellas de empleo tradicional en zonas verdes de la Isla y que se sabe no poseen capacidad de asilvestrarse por sí mismas. En general, se procurará la mejor integración del paisaje urbano para los observadores posicionados en el suelo rústico circundante, pero evitando el desarrollo de barreras vegetales densas en exceso y de cerramientos ciegos de altura superior a 150 cm. Las especies a plantar seguirán los criterios establecidos por el Plan Insular de Biodiversidad.
- Para el mantenimiento de estas zonas verdes se cuidará el extremo empleo de productos fitosanitarios, pesticidas, abonos químicos, etc.
- Si durante las obras se viera afectado el suelo rústico del entorno se procederá a la restauración del medio hasta su condición natural original.

24.- Los nuevos espacios urbanizados deberán de disponer espacios comunes y adecuados, que deberán albergar los diferentes contenedores requeridos para la recogida selectiva de residuos. Estos espacios podrían albergar máquinas compactadoras que permitan reducir en origen el volumen de residuos que se generen.

25.- Respecto a las características generales de las edificaciones a implantar:

- En general, para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante (en cuanto a altura, número de plantas, materiales, etc., todo ello al objeto de lograr una mejor integración paisajística).
- Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o simplemente el enfoscado y pintado de muros.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.
- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores ocre, almágres y térreos, en tonos mates, aunque no se descarta el empleo de colores blanco y beige en áreas en las que se observa su uso de manera predominante. En cualquier caso, se procurará el mayor grado posible de homogeneidad y armonía en este aspecto y se evitarán los contrastes cromáticos impactantes, tanto en colores de fachadas y cubiertas, como en elementos accesorios de la edificación.
- En los tramos correspondientes, se deberá evitar el “efecto balcón” sobre los barrancos u otros elementos topográficos sobresalientes. En general, se recomienda la ocupación de estas zonas por espacios libres o zonas verdes.

C) OTRAS MEDIDAS GENERALES.

1.- Respecto al suelo con uso agroganadero, se procurará la protección y conservación de la cubierta edáfica, adoptando las medidas necesarias para evitar la pérdida de suelo fértil, así como de las formas tradicionales de aprovechamiento de estos suelos: mejora de la estructura del suelo (remoción de elementos

gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos); aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados; medidas de control de la erosión (restauración y ejecución de muros tradicionales de contención, disminución de cárcavas y abancalamientos, ejecución de azudes de decantación en barrancos y barranquillos, cavado de zanjas, terrazas, etc.); aumento de la profundidad del suelo (caballones, desfonde, rotura de costras duras, etc.); prácticas de drenaje; enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos, etc.); manejo racional del ganado.

2.- En las zonas agrícolas abandonadas en áreas de elevada pendiente y con un riesgo alto de erosión, se recomienda una progresiva implantación de cubierta vegetal potencial, con la finalidad de conservar los escasos suelos productivos de la isla. Asimismo, se recomienda acotar las zonas de pastoreo extensivo en las áreas más frágiles o con alto riesgo de erosión.

3.- Respecto a los elementos bióticos (vegetación y fauna): manejo racional del ganado; medidas contra la erosión; protección contra incendios; conservación y recuperación de suelos; protección contra el uso irracional de plaguicidas; planes de protección y conservación de la fauna; elaboración de planes adecuados relativos a zonas de valor botánico y faunístico que puedan resultar de interés para la conservación.

En lo referente a conservación y protección de los valores botánicos, se prestará especial atención a las especies protegidas según la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como de las recogidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

Cualquier manipulación de flora silvestre protegida, incluidos los fines científicos, requerirá autorización del órgano competente. En particular, para las especies recogidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, se estará a lo establecido en el artículo 4 del mencionado catálogo, quedando dichas especies sometidas a las siguientes prohibiciones:

- La de cualquier actuación no autorizada que se lleve a cabo con el propósito de destruirlas, mutilarlas, cortarlas o arrancarlas, así como la recolección de sus semillas, polen o esporas.
- La de poseer, naturalizar, transportar, vender, exponer a la venta, importar o exportar ejemplares vivos o muertos, así como sus propágulos o restos.

Por lo que se refiere a la fauna, se garantizará la conservación y protección de los valores presentes, especialmente de las especies de invertebrados, aves y mamíferos del ámbito municipal que se recogen en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

4.- En lo referente a conservación y protección de elementos bióticos, se deberá en general garantizar el mantenimiento, y en su caso el restablecimiento, de un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de hábitats de las especies presentes en cada caso, dentro de las áreas delimitadas como Zonas de Especial Conservación (ZEC).

En los ámbitos municipales externos a zonas protegidas en los que haya sido identificada presencia de hábitat natural de interés comunitario por el Servicio de Biodiversidad, se deberán contemplar las siguientes medidas:

- Será prioritaria la conservación de los hábitats de interés comunitario.
- Para usos y actividades distintos a la conservación, se deberá realizar un estudio del estado de conservación de los hábitats de interés comunitario en cuestión, discriminándose si su estado de conservación es favorable, desfavorable-inadecuado o desfavorable-malo, a partir de la valoración del área o superficie de distribución, especies típicas, estructura y función, y perspectivas de futuro del hábitat. En base a los resultados obtenidos en dicho análisis, preferentemente, se podrán desarrollar las siguientes actividades y usos (en compatibilidad con la clase y categoría del suelo):
 - En zonas de hábitat con un estado de conservación favorable:

- a) Senderismo y actividades deportivas por senderos y pistas existentes.
- b) En zonas degradadas o libres de vegetación, pequeños miradores provistos de pérgolas, asientos y vallas realizados con materiales naturales como la madera.
- c) Colocación de paneles interpretativos.
- En zonas de hábitat con un estado de conservación desfavorable-inadecuado:
 - a) Senderismos y actividades deportivas por senderos y pistas existentes.
 - b) La construcción de nuevos senderos, cuando esté justificada. El diseño y trazado de los mismos deberá discurrir por las áreas libres de vegetación que quedan entre las plantas o por aquellas con vegetación herbácea estacional.
 - c) En zonas degradadas o libres de vegetación, pequeños miradores o equipamientos que requieran de un reducido número de edificaciones, como zonas recreativas (merenderos, zona de acampada, etc.) provistos de pérgolas, asientos y vallas realizadas con materiales naturales como madera.
 - d) Colocación de paneles interpretativos.
- En zonas de hábitat con un estado de conservación desfavorable-malo se podrá desarrollar cualquier actividad y uso.
- En los casos de los hábitats en un estado de conservación favorable y desfavorable-inadecuado, la implantación de aprovechamiento urbanístico debe ser excepcional, debiéndose considerar y justificar adecuadamente los siguientes aspectos:
 - a) La ausencia de alternativas técnicamente y económicamente viables que no afecten al hábitat de interés comunitario.
 - b) Que la implantación de la edificación o de equipamientos complementarios no fragmentan el hábitat de interés comunitario ni interrumpan su continuidad ecológica.
 - c) Que la superficie a ocupar no debe comprometer de forma significativa ni la funcionalidad, ni la percepción, como una unidad natural reconocible en el paisaje de los hábitats de interés comunitario existentes en el entorno, debiéndose garantizar en todo caso la preservación de una superficie representativa de los mismos.
 - d) La valoración del posible perjuicio a la integridad de espacios de la Red Natura 2000, en términos de si la pérdida de superficie absoluta es admisible según la vulnerabilidad del hábitat, de si la pérdida de superficie relativa es admisible y de si el empeoramiento de la estructura y función del hábitat es admisible.
 - e) En todo caso, de concluirse un efecto significativo sobre hábitats de interés comunitario y/o sobre la Red Natura 2000, se deberán adoptar las medidas oportunas para reconstruir su funcionalidad ecológica, mediante la repoblación de sus especies características en una superficie proporcional a la afectada y localizada lo más próxima posible al área de intervención o, previa justificación de su imposibilidad, en entornos potenciales de los hábitats de interés comunitario sobre los que se intervenga. Para ello, preferentemente se utilizarán los ejemplares vegetales afectados, con especial atención a los de porte significativo o, de ser necesario, los procedentes de viveros registrados y autorizados.

5.- Se llevarán a cabo labores de restauración de áreas degradadas por el vertido o acopio de residuos (chatarras, escombros, restos vegetales, residuos sólidos urbanos, etc.), retirando los materiales a un vertedero autorizado y restituyendo en la medida de lo posible las condiciones fisiográficas originales del espacio alterado; y se ejercerá una vigilancia y control estrictos que eviten la aparición de vertidos incontrolados de escombros y residuos.

- 6.- En el caso de los ámbitos destinados al vertido de tierras con el fin de realizar restauraciones paisajísticas puntuales, se primará dentro de ellos y durante el tiempo que dure la actividad de restauración y rehabilitación paisajísticas actividades de reciclaje de materiales sobre las de depósito.
- 7.- Asimismo, se procurará la restauración de espacios afectados por antiguas actividades extractivas, restituyendo en la medida de lo posible el relieve alterado y la cubierta vegetal a su estado natural; y se ejercerá una vigilancia y control estrictos para impedir la aparición de actividades extractivas clandestinas.
- 8.- Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares, en particular de elementos no naturales, como edificaciones de tipología tradicional, muros de contención de bancales agrícolas y paredes de piedra en general, infraestructura tradicional vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, artesanales, etc.
- 9.- Se ejercerá un estricto control que evite la aparición de usos, instalaciones o infraestructura no autorizados, que actúen mermando la calidad paisajística y ambiental del espacio.
- 10.- Se ejecutará la demolición de chamizos y construcciones abandonadas que no posean valor histórico con impacto paisajístico asociado. Retirada a un vertedero autorizado de los residuos generados.
- 11.- En relación con las pistas se controlará su proliferación, ejecutándose solamente de forma justificada y estudiando el impacto paisajístico y ambiental de su trazado.
- 12.- En cuanto a infraestructuras y redes de servicios, en general se procurará el mayor grado posible de integración paisajística y ambiental de la infraestructura existente y de nueva ejecución sin que pueda limitar el funcionamiento de las citadas infraestructuras y especialmente de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- 13.- Las redes de abasto, saneamiento, depósitos, etc., deberán ir preferiblemente enterrados o bien quedar ocultas con revestimiento de piedra natural. Cualquier construcción accesoria deberá adoptar en su diseño los tipos, formas, texturas y colores tradicionales locales o bien aquellos que mejor se adapten al medio de acogida.
Los nuevos depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior, incluyendo la cubierta, deberá revestirse de piedra seca o bien pintarse de colores ocres y térreos que contribuyan a su mimetización.
- 14.- El cableado del tendido eléctrico o redes públicas de comunicación electrónica debería ser enterrado siempre que fuera posible.
- 15.- Se potenciará el uso de energías alternativas, en particular de las energías eólica y solar.
- 16.- Se conservará y potenciará el palmeral como formación vegetal destacada en el paisaje municipal, siendo ésta la especie ornamental de empleo preferente siempre que nos encontremos dentro de la formación vegetal que le corresponde (bosque termófilo) y la comunidad vegetal que aparece en Los Realejos (*Periploco laevigatae-Phoenixetum canariensis*). Los palmerales existentes en el municipio, especialmente el del Paisaje Protegido de la Rambla de Castro, serán adecuadamente protegidos y en su caso potenciados, mediante la plantación de nuevos ejemplares de *Phoenix canariensis*.

17.- Se recomienda que en los cierres de parcelas no se emplearán muros ciegos de altura superior a 150 cm, utilizándose por encima de esa altura reja o derivado.

18.- Se debe evitar la ocupación de los cauces de los barrancos con edificaciones, infraestructuras, acopios, vertidos, etc., que puedan obstaculizar la normal dinámica de evacuación de las aguas pluviales.

19.- Cualquier actuación pública que se realice y que conlleve la regeneración de suelos darán prioridad al empleo del compost procedente de residuos vegetales y animales generados en Canarias.

También el documento se deberá incluir en la normativa las siguientes medidas ambientales particulares referidas a los ámbitos del PGO que se exponen a continuación:

Con respecto a los SUELOS:

Ámbito PGO: TABLA DE EQUIVALENCIA ENTRE LA DENOMINACIÓN DE ÁMBITOS DEL ISA (ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y SINGULARES) Y LA DE LA PROPUESTA TÉCNICA DEFINITIVA	
AO-TLO-01	SUOR-TO1 (RT)
AO-TLO-02	SUNOR R4
AO-TLO-03	SUNOR R19
AS-HEJ-01	SRPAG-I Y PARTE EN SRPI SGRV
AO-CSM-02	SUNOR R-32
AO-CSM-11	SUNOR R-33
AO-CSM-15	PARTE COMO SUNOR SGEL 5 Y PARTE SUCO
AO-CSM-24	SUCO
AO-CSM-27	PARTE UA CALZADILLA 1 Y PARTE SRPAG-T
AO-IEA-01	PARTE SRAR Y PARTE SRPAG-I
AO-IEA-02	SRAR LA GALLINERA
AO-IEA-03	SUNCO UA EL CALVARIO, UA LA MERCED
AO-IEA-04	SUNCO UA EL LANCE
AO-IEA-05	SUNCO UA EL LANCE
AO-IEA-06	PARTE SUNCO UA BARRANQUILLO Y PARTE SUCO
AO-IEA-07	SUNCO UA TIERRA MATIAS
AO-IEA-09	SRAR
AO-TRS-05	SUNOR R10
AO-EAN-02	SRAR
AO-FLL-13	SRAR CASA HIGA Y PARTE SRPA-T

- En el caso de los suelos agrícolas localizados en los ámbitos anteriores, se adoptará como medida correctora la retirada de los mismos, evitando la pérdida de valores agrologicos, para su reutilización en zonas verdes, espacios libres, en zonas agrícolas cercanas, en enmiendas de suelos productivos, etc.
- Evitar la compactación del suelo con valor agrologico en la medida de lo posible, utilizando para su extracción maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Se actuará recuperando la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes, incluso piedra residual acopiada en la superficie, para su reutilización con fines ornamentales o bien como áridos de construcción.
- Si durante las obras se viera afectado el suelo rústico del entorno se procederá a la restauración del medio hasta su condición natural original.
- Se suavizarán los bordes rectilíneos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones ambientales naturales del lugar en el que se instala.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
- Disminución de la pendiente de los taludes originados así como de su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Todos los residuos que pudieran haberse acumulado en el interior de estas superficies, y todos aquellos que se generen a propósito de las obras de desarrollo urbanístico serán debidamente trasladados a vertedero autorizado.

Con respecto a la HIDROLOGÍA:

Ámbito PGO: TABLA DE EQUIVALENCIA ENTRE LA DENOMINACIÓN DE ÁMBITOS DEL ISA (ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y SINGULARES) Y LA DE LA PROPUESTA TÉCNICA DEFINITIVA	
AO-RAS-02	SUNCO UA 31 RT
AO-RAS-03	SRPN BARRANCO Y PARTE EL EN SUCO
AO-RAS-06	SUOR R11 MODIF

- Se debe evitar en lo posible la ocupación de los cauces de los barrancos con edificaciones, infraestructura, acopios, vertidos, etc., que pueda obstaculizar la normal dinámica de evacuación de aguas pluviales; debiéndose impulsar la retirada de todos aquellos elementos y estructuras existentes en los cauces.
- Respecto a las infraestructuras y equipamientos, se deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía en la medida de lo posible con la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.
- En los tramos correspondientes, se deberá evitar el “efecto balcón” sobre los barrancos u otros elementos topográficos sobresalientes. En general, se recomienda la ocupación de estas zonas por espacios libres o zonas verdes.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas a los agentes atmosféricos (vientos y lluvias principalmente) y cercanas a los cauces de los barrancos, se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. Además se disminuirá la pendiente de los taludes originados así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

Con respecto a la VEGETACIÓN:

Ámbito PGO: TABLA DE EQUIVALENCIA ENTRE LA DENOMINACIÓN DE ÁMBITOS DEL ISA (ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y SINGULARES) Y LA DE LA PROPUESTA TÉCNICA DEFINITIVA	
AO-IEA-07	SUNCO UA TIERRA MATÍAS

- En el caso de presencia de **ejemplares florísticos de interés** que se vieran afectados directamente por cualquier actuación, las medidas de aplicación estarán definidas por las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad de Canarias y en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Con respecto a la vegetación: trasplante de especímenes botánicos significativos en caso de necesaria afección. En el caso de presencia de ejemplares florísticos de interés que se vieran afectados directamente por cualquier actuación, las medidas de aplicación estarán definidas por las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad de Canarias y en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas que puedan ser afectadas por las actividades a desarrollar.

- Con respecto a la posible presencia de especímenes botánicos significativos, en caso de no poder mantenerse en su localización original se estudiará la viabilidad de su posible trasplante.

Con respecto a la FAUNA:

Ámbito PGO: TABLA DE EQUIVALENCIA ENTRE LA DENOMINACIÓN DE ÁMBITOS DEL ISA (ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y SINGULARES) Y LA DE LA PROPUESTA TÉCNICA DEFINITIVA	
AO-IEA-07	SUNCO UA TIERRA MATÍAS

- Por lo que se refiere a la fauna, se garantizará la conservación y protección de los valores presentes en el ámbito definido.
- Se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas que puedan ser afectadas por las actividades a desarrollar.
- Con objeto de evitar perturbaciones a la **avifauna**, la iluminación a implantar será preferiblemente apantallada y dirigida hacia tierra.

En el caso concreto del SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, localizado en el límite con el Parque Natural de la Corona Forestal, destacar que el mismo se reserva para la ubicación de la futura estación desalinizadora de Los Realejos, por lo que, deberá ser su proyecto específico el que deba establecer y concretar las determinaciones ambientales oportunas que garanticen la conservación de los valores naturales existentes en la zona (Fayal-Brezal y plantaciones de pino canario (*Pinus canariensis*) de densidad alta). No obstante, a continuación se establecen unas determinaciones generales que deberán tenerse en cuenta por parte del proyecto específico que desarrolle dicha infraestructura:

1.- Previo a la fase de obras, se deberá establecer en todo el perímetro de actuación una clara delimitación por medio de jalonamiento, que impida a los operarios y maquinaria ocupar los suelos colindantes y superficies que no estén dentro de los límites de actuación y ocupación directa.

2.- Con respecto a los elementos vegetales singulares (pertenecientes a la formación vegetal del fayal-brezal), que no puedan mantenerse en sus lugares y estados originales, serán objeto de trasplante, pasando a formar parte o bien de los espacios verdes proyectados, o bien de sectores circundantes donde puedan ser plantados, siempre dentro del propio piso bioclimático.

3.- La tierra con valor agrológico existente, pese a su mínimo volumen, por ser un recurso natural será retirada ante la necesidad de recuperar un suelo de valor que puede ser reutilizado en las labores de revegetación que se van a llevar a cabo, y por otro, para poder utilizar el reservorio de semillas presentes, incentivar la micorrización y variar lo menos posible el hábitat próximo.

4.- Las revegetaciones en zonas verdes y otras áreas intervenidas que puedan ser revegetadas, deberá realizarse con especies propias del piso bioclimático, considerándose la mejor medida de carácter compensatorio para minimizar los potenciales efectos negativos sobre la fauna, derivados de las destrucción de los hábitat naturales.

5.- Durante la fase de desbroce de la cubierta vegetal, se deberán aplicar las medidas protectoras oportunas con respecto a las comunidades animales, especialmente la avifauna. Es durante esta fase cuando pueden verse afectadas especies que aniden en el momento del inicio de las obras; si durante el desbroce se detectase la presencia de nidos, éstos deberán ser trasladados siguiendo las indicaciones de un especialista a hábitats cercanos con similares condiciones ecológicas y alejados de las zonas afectadas por las obras, especialmente en el caso de especies vulnerables. Por lo tanto, antes del inicio de las obras, se emitirá un informe firmado por biólogo (especializado en ornitología), donde se recoge la posible presencia de nidos, y en su caso, las medidas correctoras/protectoras a aplicar.

6.- Se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área, para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas de la fauna que se puedan ver afectadas por las actividades propias de las obras. Se programarán las obras que más ruido generen para evitar que coincidan con el período de nidificación de las aves (en general es de febrero - junio. Por lo tanto, dichas obras a ser posible, se llevarán a cabo preferentemente entre los meses de julio y enero. La iluminación se hará mediante luminarias homologadas y cumpliendo con los niveles legales establecidos.

7.- Se fomentará la integración ambiental y paisajística de la instalación usando materiales y pinturas acordes con el medio, con colores cromáticos que se integren con el entorno circundante, así como un mantenimiento de las buenas condiciones estéticas de las infraestructuras, tanto desde el punto de vista constructivo como decorativo.

8.- Evitar en todo momento la afección sobre los valores ambientales singulares del Parque Natural de la Corona Forestal circundante, para lo que se tomarán cuantas medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias se consideren oportunas.

En el caso de los Suelos Urbanizables destinados a uso industrial (SUNOR IND-01 y SUNOR IND-02): para evitar posibles afecciones a las áreas urbanas colindantes, el plan de desarrollo para estos sectores, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental a fin de compatibilizar los usos previstos con las afecciones a la población existente.

Con carácter general; se deben adoptar todas las medidas cautelares a efecto de evitar la destrucción o deterioro de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, incluso en aquellos casos en que, aún no estando inventariados, tales bienes contengan los valores propios del Patrimonio Histórico de Canarias que se especifican en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

D) ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES POSITIVAS PREVISTAS.

Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del PGO serán vinculantes a la normativa urbanística municipal, lo que implica su obligado cumplimiento por parte de todos los organismos, administraciones y poblaciones implicadas. No obstante, en este apartado lo que se pretende es establecer un orden de prioridad en cuanto a la ejecución de tales medidas.

1. Prioridad máxima o a corto plazo:

Por lo general, en este subapartado se recogen aquellas medidas de eliminación o minimización de impactos y de la problemática ambiental del municipio, aparte de todas aquellas necesarias para velar por la conservación de los valores naturales, culturales, etc. del territorio. Son las siguientes:

- Establecimiento de medidas correctoras y protectoras dirigidas a la conservación de los valores naturales (por ejemplo, botánicos, edáficos, etc.) y puntualmente patrimoniales. Este conjunto de medidas podrán implicar la recuperación y traslado de la tierra vegetal, las especies de interés florístico y los muros de piedra, así como la conservación de los bienes etnográficos que pudieran existir. Posteriormente, el suelo retirado podrá reutilizarse en zonas verdes, espacios libres, parcelas agrícolas cercanas, como enmiendas de suelos productivos, etc.
- Reajustes de los límites del Paisaje Protegido de los Campeches, Tigaiga y Ruiz (T-34) para dejar en el exterior del espacio natural protegido dos usos que no le son propios (cementerio y campo de fútbol de Icod el Alto). Este límite se estudió en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha 05 de abril de 2004.
- La existencia de asentamientos rurales dispersos en el paisaje agrícola del territorio municipal lleva consigo como medida por parte del Plan General de Ordenación, la delimitación precisa y estudio detallado de los límites, estructura y red viaria primaria y secundaria a escala adecuada de los mismos.
- Aplicar las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes de los Espacios Naturales Protegidos (ENP) y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).
- Realización de estudios detallados de los riesgos naturales que pudieran existir en el municipio, con especial atención al funcionamiento de la red de barrancos. En este sentido, serán los contenidos ambientales de los Planes Parciales de Ordenación los que desarrollen este tipo de análisis, a tenor de lo recogido en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Aplicar medidas de protección y conservación de los valores históricos y culturales presentes en el territorio, especialmente aquellos declarados como bienes de interés cultural (BIC) o en fase de incoación, debiéndose cumplir las determinaciones de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- En los yacimientos arqueológicos que puedan ser afectados por obras próximas, se valorará la necesidad de aplicar medidas como la instalación de vallados de seguridad, mallas de protección, etc. que eviten tal afección.
- Control, prevención y eliminación de plagas que pudieran aparecer en el territorio municipal afectando principalmente a especies vegetales protegidas. También aquí se debe citar la incorrecta gestión de los cultivos de papas que se aplica en algunas parcelas de la subunidad ambiental agrícola en altiplanicie, debido al sobreuso de abonos químicos, la no recogida de cosechas (lo que favorece la dispersión de enfermedades asociadas a la palomilla —*Phthorimaea operculella*—, etc., circunstancias que han llevado a una reducción de la productividad del
- Campañas de erradicación de especies invasoras (*Pennisetum setaceum*, *Ageratina adenophora*, *Agave americana*, *Opuntia máxima*, etc.) y revegetación con especies características del piso bioclimático correspondiente en cada caso.
- Control de la gestión de las aguas residuales en áreas urbanas y sectores limítrofes, tratándose adecuadamente los vertidos de aguas residuales que pudieran producirse, como los existentes en algunos puntos del acantilado situado entre El Burgado y Godínez, debido a las

urbanizaciones localizadas en el sector cimero del cantil según está recogido en la Memoria del Plan Especial (Aprobación Definitiva) del Paisaje Protegido de la Rambla de Castro (T-28).

- En el caso de los asentamientos rurales sin entidad suficiente para el desarrollo de redes de saneamiento e instalación de sistemas de depuración, se mantendrá el sistema de fosa séptica y pozo filtrante, o se optará por la instalación de depuradoras de pequeñas dimensiones.

2.- Prioridad media o a medio plazo:

En este sub-apartado se recogen aquellas medidas de eliminación o minimización de impactos y de la problemática ambiental del municipio, así como las necesarias para velar por la conservación de los valores naturales, culturales, etc. de menor prioridad que las precedentes, pero igualmente relevantes en cuanto a su contenido. Son las citadas a continuación:

- En relación con la ampliación de la autopista del Norte TF-5 a su paso por el municipio de Los Realejos, actualmente no existe una propuesta definitiva y aprobada respecto a esta problemática, por lo que en el plano “Problemática Ambiental” del tomo Diagnóstico Ambiental del PGO se representó una reserva de suelo para el desarrollo del Plan Territorial Especial de Ordenación de Carreteras.
- El impacto paisajístico asociado a la numerosa presencia de antenas de telecomunicaciones en el Mirador de la Corona (781 m de altitud), al noreste de la Pasada de las Vacas en el sector cimero de la ladera de Tigaiga, y en El Asomadero, se abordará mediante las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación.
- Desarrollar el sistema de instalaciones destinadas a la promoción de los valores medioambientales y paisajísticos, y el turismo rural como instrumento de diversificación del producto turístico acorde con el medio natural del municipio.
- Completar y mantener el sistema de gestión integral de residuos.
- Con respecto a los bienes patrimoniales, se realizarán valoraciones concretas, estableciendo si fuera necesario zonas de protección, y se procurará la rehabilitación y reutilización más adecuada de edificios desocupados, si fuera el caso.
- Reducción paulatina del tendido eléctrico en los suelos urbanos y asentamientos rurales, para lo que se recomienda, en la medida de lo posible, la canalización subterránea del cableado o, en caso de imposibilidad, la conducción del cableado por el interior de los aleros en aquellas edificaciones en las que ya existan.
- Restauración de áreas degradadas por el vertido o acopio de residuos, especialmente en los cauces de los barrancos, con retirada de los materiales a vertedero autorizado. Con carácter puntual se ha identificado en el municipio el acopio de materiales procedentes de desmontes depositados habitualmente en lugares distintos respecto a donde se está ejecutando la obra generadora de los mismos; estos materiales deberán reciclarse o trasladarse a vertedero autorizado.
- Restauración de las canteras abandonadas, restituyendo en la medida de lo posible el relieve alterado y la cubierta vegetal a su estado natural, por medio de correcciones de talud, revegetaciones con especies propias del piso bioclimático de la zona, etc.

- Mejora progresiva del estado de la carretera locales que lo requieran, principalmente en relación a arcenes estrechos y riesgos de desprendimientos, que se podrían mejorar con la realización de cunetas de protección, instalación de mallas de protección en taludes, etc.
- Tratamiento estético en las edificaciones de los asentamientos rurales, procurándose en general conservar e impulsar la tipología constructiva tradicional rural de esta zona de la isla de Tenerife. Además, tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de cada asentamiento en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.
- Tratamiento estético de las balsas y depósitos de agua para reducir su impacto visual.
- Tratamiento y mejora de la red de carreteras, caminos reales y rurales, evitando su incremento sin control que produzca la fragmentación del territorio, impactos visuales y pérdida de productividad agrícola por reducción de la superficie. Además, es necesario llevar a cabo el control de la circulación a través de las pistas de tierra, principalmente mediante vehículos todoterrenos.
- Campaña de erradicación del muflón, que fue introducido en el año 1970 con una finalidad cinegética, especie que se ha adaptado muy bien al medio físico del Parque Nacional del Teide y que tiene una dieta alimenticia formada por plantas amenazadas del ámbito del Parque.

CUARTA

Seguimiento ambiental de la aplicación del Plan General.

En función de las determinaciones precedentes, se aborda en este apartado el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan General de Ordenación de Los Realejos. Para ello se ha desarrollado un Plan de Vigilancia o Seguimiento Ambiental, documento que, además de verificar en general el cumplimiento e idoneidad de las medidas generales, protectoras, correctoras y compensatorias prescritas, comprueba la severidad y distribución de los impactos negativos, de manera que se puedan identificar con prontitud los efectos adversos no previstos, para asegurar el desarrollo de nuevas medidas correctoras adecuadas para evitarlos o las debidas compensaciones.

Básicamente se trata de instrumentar las medidas de control y seguimiento que sean de utilidad para el reconocimiento de mejoras y retrocesos en el medio ambiente como consecuencia del desarrollo y aplicación del PGO.

Los impactos a identificar o controlar por el Plan de Vigilancia Ambiental se pueden diferenciar en tres tipos básicos: los preexistentes, los surgidos por las malas previsiones en el desarrollo de posibles actuaciones y/o derivados de la insuficiencia o ineficacia de las medidas correctoras determinadas para su corrección, y los de nueva generación, que son producto del incumplimiento de las medidas correctoras.

A continuación se detallan algunos ejemplos de los impactos a controlar, a los que se hace mención en las Tablas de Vigilancia Ambiental adjuntas más adelante, aunque su indicación es a título orientativo:

1.- Impactos preexistentes:

- ✓ Abandono de la actividad agrícola en numerosas parcelas, circunstancia que producirá, además del impacto visual asociado, la caída de muros y pérdida de suelo.
- ✓ Introducción de especies consideradas invasoras, como *Pennisetum setaceum* (rabo de gato), que desplaza a las poblaciones naturales, aunque se han llevado a cabo campañas de erradicación de la misma, como en la Montaña de los Frailes; *Ageratina adenophora* (hediondo) y *Opuntia máxima* (tunera o chumbera).
- ✓ Pastoreo, que afecta a la vegetación potencial por el ramoneo si no es controlada.
- ✓ Presión urbanística de las áreas urbanas sobre los cultivos de exportación localizados en el costa del municipio debido a la búsqueda de suelo para su crecimiento.
- ✓ Acopios de materiales procedentes de desmontes situados habitualmente en lugares distintos respecto a donde se está ejecutando la obra generadora de los mismos.
- ✓ Vertidos puntuales incontrolados en algunos cauces de barranco y en el acantilado situado entre El Burgado y Godínez debido a la presencia de áreas urbanas limítrofes.
- ✓ Presencia de restos de antiguas edificaciones que carecen de valor patrimonial y que se encuentran en estado ruinoso.
- ✓ Contrastes en las tipologías edificatorias (diferentes alturas, materiales, colores, etc.), careciendo en algunos casos la edificación de valor estético y/o arquitectónico, además del impacto de las fachadas traseras de algunas edificaciones.
- ✓ Impactos visuales asociados a la presencia en el territorio de grandes infraestructuras, como líneas de alta tensión, las asociadas al abastecimiento de agua de riego, como la balsa de la Cruz Santa, etc., y una profusa red de carreteras y pistas, no controlándose en algunos casos el tránsito de vehículos motorizados a través de éstas últimas.
- ✓ Presencia de piscinas y estación de bombeo de aguas residuales en la plataforma litoral de Pejes Reyes.
- ✓ Presencia de viviendas en las laderas del Barranco de Godínez no reconocidas por el planeamiento vigente.
- ✓ Introducción del muflón con una finalidad cinegética en el año 1970, especie que se ha adaptado adecuadamente al medio físico del Parque Nacional del Teide y que tiene una dieta alimenticia formada por plantas amenazadas del ámbito del Parque.

2.- Impactos producto de una errónea planificación de las posibles obras a desarrollar, por las malas previsiones en el desarrollo de las nuevas actuaciones y/o derivados de la insuficiencia o ineficacia de las medidas correctoras determinadas para su corrección:

- ✓ Presencia de nuevos vertidos, acopios de residuos, etc.
- ✓ Integración paisajística deficiente en urbanizaciones, edificación, infraestructuras, etc.
- ✓ Afección a los ámbitos externos establecidos por las actuaciones urbanísticas.
- ✓ Nuevos conflictos por incompatibilidad de usos.

3.- Impactos de nueva generación y derivados del incumplimiento de la normativa y la legislación ambiental vigente:

- ✓ Desvinculación de las edificaciones existentes en los asentamientos rurales de las parcelas en explotación.
- ✓ Incumplimiento de medidas de protección y conservación de ejemplares vegetales protegidos.
- ✓ Incumplimiento de las determinaciones del Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
- ✓ Incumplimiento de la legislación aplicable en materia de calidad de las aguas de abasto, de las aguas de baño, etc.

- ✓ Incumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos presentes en el municipio, como el Plan Rector de Uso y Gestión, las Normas de Conservación y los Planes Especiales.

Tras el análisis de los diferentes tipos de impactos anteriores, se aprecia que algunos de ellos pueden ser englobados en más de una de las tres categorías, como es el caso de la presencia de edificaciones no amparadas por licencia, de vertidos incontrolados de residuos, colindancia de usos incompatibles, etc.

A la hora de elaborar el Plan de Vigilancia Ambiental se ha tenido en cuenta el estudio de los impactos previamente realizado, en el que se ha recogido la mayor información posible a fin de permitir un mejor ajuste en cuanto al desarrollo de las medidas correctoras. Entre la información a recabar se encontrará la descripción y localización del impacto, un estudio de sus causas u origen, evolución en el tiempo, y las medidas correctoras concretas que son de aplicación para su corrección o eliminación, en el caso de las dos primeras tipologías de impacto. Con esta información de partida se diseña un programa de seguimiento y control adaptado a la casuística individualizada de cada impacto y a las medidas apuntadas para su corrección. En el caso de los impactos de la tercera tipología, el Plan de Vigilancia Ambiental que se diseñe será la medida destinada a controlar la aparición de nuevos impactos previsibles y no previstos. La identificación de nuevos impactos no previstos concreta uno de los principales objetivos del Plan de Seguimiento Ambiental, siendo en cada caso necesario estudiar las causas de su origen o aparición. Una vez realizado este estudio se está en disposición de elaborar propuestas para su corrección, así como para su seguimiento y control, las cuales serán recogidas a su vez en el Informe de Seguimiento Ambiental,

Este seguimiento ambiental no es definitivo sino que se modificará en función del resultado de la participación pública y la concreción en las determinaciones definitivas del plan, constituye un documento abierto, flexible y en continuo dinamismo en su elaboración y desarrollo. Bajo estas premisas, el documento debe favorecer la incorporación de cualquier prescripción o modificación necesaria para el ajuste a los requerimientos de cada momento. Las propuestas de las modificaciones pueden surgir a nivel de la oficina municipal ambiental, de la empresa auditora encargada del seguimiento ambiental y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, entre otros.

El peso del seguimiento y control del Plan de Vigilancia se llevará a cabo con la participación coordinada de la oficina municipal ambiental y la consultora ambiental a cargo del seguimiento, en estrecha colaboración con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. No obstante, dado que el fin último de este Plan es paliar los impactos y conseguir un desarrollo lo más ajustado posible a los requisitos y objetivos ambientales a asumir por el planeamiento general, cualquier colaboración por parte de organismos público y privados, población, particulares, etc., repercutirá en el beneficio de su eficacia.

QUINTA

Legislación de costas.

Las ocupaciones existentes en el dominio público y en las zonas de servidumbre deberán obtener la correspondiente autorización y/o título habilitante de acuerdo con la legislación de Costas y que se identifican literalmente y en el plano de información de Costas como:

- Cable submarino correspondiente a una línea telefónica entre Tenerife y La Palma que discurre entre las playas de la Gaviota (en el T.M. de Santa Cruz de la Palma) y del Socorro (en el T.M. Los Realejos), en este último entre los mojones M-154 y M-153 del deslinde DL-178-TF, cuyo expediente con referencia nº C NC02/03/38/008 no se llegó a tramitar por lo que se encuentra pendiente de legalización.

- Aliviadero con características de emisario submarino procedente de la EBAR La Romántica entre los mojones M-35 y M-45 del deslinde DL-178-TF sin autorización, por lo que deberá solicitarse el título para la ocupación del DPMT.
- Existen instalaciones fijas entre los mojones M46- M50, M74, M93- M95, M100- M101, M131, M157-M163, M166-M167, M190-M191, correspondientes al deslinde DL-178-TF, situadas en dominio público marítimo-terrestre que carecen de título habilitante, por lo que su mantenimiento quedará condicionado a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA

Régimen Transitorio de los Instrumentos Normativos Complementarios.

Hasta tanto entren en vigor las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la Ambiental y de Actividades Clasificadas, serán de plena aplicación las disposiciones contenidas en los documentos de éste Plan General y sus Normas Urbanísticas, que posteriormente pasarán a ser de aplicación subsidiaria, en lo que así se determine.

SEGUNDA

Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo.

Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Edificaciones no amparadas en licencia, no se podrán tramitar expedientes de legalización y otorgar licencias de aquellas edificaciones incluidas en el Censo de Edificaciones no amparadas en licencia, realizado conforme al Decreto 11/97.

TERCERA.-

Régimen transitorio de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

En el plazo de dos años desde la aprobación del plan general deberá redactarse un plan especial de telecomunicaciones de carácter municipal que establezca las condiciones definitivas de las instalaciones de telecomunicaciones de acuerdo a las Directrices de Ordenación de las Telecomunicaciones y a la Ley 11/2009 de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones, así como el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones aprobado definitivamente el 26 de julio de 2018 y publicado en el BOC N°2 del 3 de enero de 2019.

El futuro Plan Especial así como cualquier otra normativa que contenga disposiciones en materia de telecomunicaciones, materia que es competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, dichas disposiciones deben estar totalmente alineadas con la legislación sectorial de telecomunicaciones vigente, así como deben reflejar que su aplicación es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de telecomunicaciones vigente.

DISPOSICIONES FINALES.

ÚNICA. -

Ordenación Estructural y Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

El plan general de ordenación desarrolla de manera conjunta la ordenación estructural y la pormenorizada en el mismo documento, pero se adjunta el contenido de cada una de las ordenaciones:

1. La ordenación urbanística estructural comprende las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

- a) La clasificación y categorización del suelo.
- b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
- c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.
- d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:
 - 1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.
 - 2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.
 - 3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.
- e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.
- f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.
- b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

- c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
- d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

C. En el suelo rústico:

- a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.
- c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.
- d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

2. La ordenación urbanística pormenorizada comprende las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

- a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
- b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.
- c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.
- d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.
- e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.
- d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.
- e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.
- f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.
- g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

C. En el suelo rústico: la ordenación de los asentamientos rurales .