

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA



Excmo. Ayuntamiento  
de La Villa de La Orotava



# NORMATIVA O.E.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA SEGÚN ACUERDO COTMAC (23-12-2003)

---

## **NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)**

**Página**

### **TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.	Naturaleza, Ámbito y Objetivo .....
Artículo 2.	Vigencia y Efectos.....
Artículo 3.	Revisión.....
Artículo 4.	Modificación y Actualización.....
Artículo 5.	Documentación.....
Artículo 6.	Interpretación y Aplicación.....

### **TÍTULO PRIMERO RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

Artículo 7.	Clases de Suelo.....
Artículo 8.	Categorías del Suelo Rústico.....
Artículo 9.	Categorías del Suelo Urbanizable.....
Artículo 10.	Categorías del Suelo Urbano.....
Artículo 11.	Sistemas Generales de la Ordenación Estructural.....
Artículo 12.	Áreas y Ámbitos de Ordenación en el Suelo Urbano.....
Artículo 13.	Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable.....
Artículo 14.	Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico.....

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

Artículo 15.	Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios.....
Artículo 16.	Aprovechamiento Urbanístico.....
Artículo 17.	Aprovechamiento Medio (AM).....
Artículo 18.	Aprovechamiento Privado.....
Artículo 19.	Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento.....
Artículo 20.	Limitaciones de Carácter Sectorial.....
Artículo 21.	Deber de Conservación.....

#### **CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

Artículo 22.	Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.....
Artículo 23.	Planes Parciales.....
Artículo 24.	Planes Especiales.....
Artículo 25.	Estudios de Detalle.....
Artículo 26.	Instrumentos Normativos y Complementarios.....

---

Artículo 27.	Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico.....
--------------	--

## **TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 28.	Régimen General del Suelo Rústico.....
Artículo 29.	Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario.....
Artículo 30.	Usos, Actividades y Construcciones Autorizables.....
Artículo 31.	Actuación de Interés General.....

### **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO**

Artículo 32.	En el Suelo Rústico de Protección Natural.....
Artículo 33.	En el Suelo Rústico de Protección Agraria.....
Artículo 34.	En el Suelo Rústico de Protección Territorial.....
Artículo 35.	En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructura.....
Artículo 36.	En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica.....
Artículo 37.	En el Suelo Rústico de Protección Costera.....
Artículo 38.	En el Suelo Rústico de Protección Paisajística.....
Artículo 39.	En el Suelo Rústico de Protección Cultural.....
Artículo 40.	En el Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales Protegidos.....
Artículo 41.	En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.....
Artículo 42.	En el Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.....

## **TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 43.	Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable.....
Artículo 44.	Régimen Urbanístico Previo al Desarrollo de los Sectores.....
Artículo 45.	Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.....
Artículo 46.	Régimen del Suelo Urbanizable No Ordenado.....

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

Artículo 47.	Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo
Artículo 48.	Contenido de los Planes Parciales.....
Artículo 49.	Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.....
Artículo 50.	Condiciones Generales de la Red Viaria.....
Artículo 51.	Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales.
Artículo 52.	Dotación de Aparcamientos.....



- 
- Artículo 53. Reserva de Suelo Para Sistemas Generales.....  
Artículo 54. Reserva de Suelo Para Dotaciones y Espacios Libres Públicos..

## **TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

- Artículo 55. Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano.....  
Artículo 56. Régimen General del Suelo Urbano.....  
Artículo 57. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.....  
Artículo 58. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.....  
Artículo 59. Suelo Urbano de Interés Cultural.....  
Artículo 60. Suelo Urbano de Renovación o Rehabilitación Urbana.....

### **CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO**

- Artículo 61. Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano..  
Artículo 62. Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en  
Suelo Urbano.....

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

- PRIMERA Instrumentos Normativos Complementarios.....  
SEGUNDA Planes Especiales de Desarrollo.....  
TERCERA Plan Especial de El Rincón.....  
CUARTA Suspensión del Otorgamiento de Licencias.....

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

- PRIMERA Régimen Transitorio de los Instrumentos Normativos  
Complementarios.....  
SEGUNDA Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo.....  
TERCERA Régimen Transitorio del Plan Especial de El Rincón.....

### **DISPOSICIONES FINALES**

- PRIMERA Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación.....  
SEGUNDA Entrada en Vigor del Plan General de Ordenación.....  
TERCERA



## **NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)**

### **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1 Naturaleza, Ámbito y Objeto**

1. El Plan General de Ordenación de La Villa de La Orotava 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 y, en su caso, las determinaciones e instrucciones para su determinación por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
  - c. La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.
3. La ordenación pormenorizada y la gestión urbanística forman el contenido del Plan Operativo del Plan General de La Orotava.

#### **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; 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 Revisión**

1. Se entenderá por revisión del Instrumento de ordenación urbanística del municipio la reconsideración de su contenido cuando afecte de forma sustancial a los elementos de la ordenación estructural o al modelo territorial establecido.
2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, siempre que se justifique la oportunidad de tal revisión, o en todo caso cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior o de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. Cuando la misma se determine de forma expresa en dichos instrumentos o en la mera legislación.
  - b) La aparición de nuevas circunstancias socio económicas en el municipio, siempre que ello signifique la conveniencia de reconsiderar, la estructura general que contiene el planeamiento.

- c) La modificación de los objetivos y criterios determinantes del modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.
- e) Cuando se produzca el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

### **Artículo 4 Modificación y Actualización**

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan General:
  - a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General.
  - b. La aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como el Catálogo de Protección o las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de las mismas.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por el contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.
4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la

ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente en similares condiciones, Cuando la modificación incremente el volumen edificable en un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa adicional

5. Cada cuatro años se deberá actualizarse el Plan Operativo, pudiendo limitarse exclusivamente a la organización de la gestión y la programación de la ejecución y la programación de la ejecución pública.

#### **Artículo 5 Documentación**

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

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Fichero de Gestión Urbanística
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.

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.

#### **Artículo 6 Interpretación y Aplicación**

1. La interpretación del Plan General corresponde a 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.



## **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.
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 de suelo que se clasifique como rústico el Plan General, establecerá las siguientes categorías:

- a) Cuando en los terrenos se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:
  - 1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
  - 2) Suelo rústico de protección paisajística, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
  - 3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como un entorno inmediato.
  - 4) Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios.



5) Suelo rústico de protección costera, 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. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

b) Cuando los terrenos precisan la protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

1) *Suelo rústico de protección agraria*, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.

2) *Suelo rústico de protección forestal*, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.

3) *Suelo rústico de protección hidrológica*, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

4) *Suelo rústico de protección minera*, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

5) *Suelo rústico de protección de infraestructuras*, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de

telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

En los casos de compatibilidad de esta categoría con cualquiera de las otras previstas el objetivo de protección y el régimen básico y de usos e intervenciones será el que corresponda a uno de los siguientes supuestos:

a. Si la categoría de Protección de Infraestructuras se suprime con algunas de las categorías de protección de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente al valor ambiental a proteger.

b. Si la categoría de Protección de Infraestructura se superpone con algunas de las categorías de protección distintas a las de valores ambientales, el régimen básico y de usos e intervenciones será el correspondiente a las establecidas para la categoría de Protección de Infraestructuras

c) Cuando en los terrenos existen formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que establece el planeamiento insular.

1) *Suelo rústico de asentamiento rural*, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los

criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

2) *Suelo rústico de asentamiento agrícola*, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

3) *Suelo rústico de protección territorial*, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

## **Artículo 9** **Categorías del Suelo Urbanizable**

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según estén delimitados los sectores de desarrollo o no.
2. Los sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado pueden incluirse en alguna de las categorías definidas a continuación:
  - a) Suelo urbanizable ordenado incorporado, integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida a dicho instrumento, así como en su caso a los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado.
  - b) Suelo urbanizable ordenado por el Plan General que legitima la

actividad de ejecución y que permite el desarrollo de los instrumentos de ejecución, tanto para los usos residenciales no turísticos, como industriales o terciarios no estratégicos.

c) Suelo urbanizable no ordenado, 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 no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable turístico.
- b) Suelo urbanizable estratégico para usos industriales o terciarios de carácter relevante para el desarrollo económico o social insular o autonómico.
- c) Suelo urbanizable diferido integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado incluido en los apartados anteriores.

## **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: Cuando se encuentra ejecutada la urbanización en grado suficiente según la regulación legal aplicable.

- b) Suelo urbano no consolidado: El restante suelo urbano que no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.
2. El Plan General establece además dos subcategorías incluidas en cualquiera de las de suelo urbano.
- a) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formando conjuntos y estando o no declarados bienes de interés cultural.
- b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

### **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:
  - Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
  - Sistemas Municipales y locales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o 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 y Ámbitos de Ordenación en el Suelo Urbano**

1. Áreas de Ordenación de suelo urbano.

El suelo urbano se divide en Áreas de Ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las áreas se han 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 .

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

Cuando así se determina, las Áreas de Ordenación pueden incluir o coincidir con alguno de los otros ámbitos definidos en los números siguientes de éste artículo, dependiendo de si se establece directamente la ordenación



pormenorizada, si se remite a un instrumento ya existente o si queda sujeta a la formulación de un instrumento de desarrollo.

## 2. Ámbitos de Ordenación Incorporada.

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

## 3. Ámbitos sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle.

En los supuestos de suelo urbano que precisan de un estudio específico para completar su ordenación pormenorizada, para la protección del patrimonio o cuando resulta necesario mejorar las condiciones ambientales del medio urbano o regular aspectos de carácter sectorial, se delimitan ámbitos sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle, estableciendo en la ficha correspondiente las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, para la formulación de tales instrumentos.

## 4. Ámbitos de Ordenación Singular.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se señalan las Zonas o parcelas para las que ha sido

necesario definir de forma específica las determinaciones aplicables. Tal tratamiento específico se contiene en las fichas correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas Normas Urbanísticas. En estos casos, los parámetros y condiciones de la edificación y de los usos establecidos en las presentes normas se aplican de forma subsidiaria para lo no contenido en las fichas correspondientes.

## **Artículo 13** **Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable**

### 1. Sectores de suelo urbanizable .

El suelo urbanizable sectorizado está dividido en sectores para la 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 Ordenación Incorporada (Suelo Urbanizable Ordenado).

En los sectores de suelo urbanizable ordenado con Plan Parcial Vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada queda remitida a las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial, que expresamente se declara vigente. Tales sectores se



definen como de Ordenación Incorporada y se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

3. Sectores de suelo urbanizable Ordenados por el Plan General

En los sectores de suelo urbanizable ordenado por el Plan General se determina la ordenación pormenorizada con los criterios y objetivos, así como los aprovechamientos definidos para cada sector en la correspondiente ficha del Anexo de Gestión Urbanística, permitiendo la ejecución de los demás instrumentos de desarrollo previstos en la legislación vigente.

4. Sectores de Suelo urbanizable No Ordenado.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establecen ni incorporan 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.

#### **Artículo 14** **Ámbitos 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. 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.

3. Protección de Infraestructuras.

Los terrenos de suelo rústico adscritos a la categoría de Protección de Infraestructuras 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.

4. Áreas para la ordenación de zonas con valores arqueológicos y/o etnográficos.

En los supuestos de suelo rústico de protección ambiental paisajísticas o cultural para los que este Plan General determinan la formulación de un Plan Especial para ordenación de zonas con valores arqueológicos y/o etnográficos.

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

### **Artículo 15 Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios**

En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que los desarrolle.

### **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 global 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 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.
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.

5. En los planes parciales la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.
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**

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 aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá –en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquiera la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.
2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de

un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de 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, 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 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. Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

b. Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.

c. 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.

d. 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.

e. 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 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, según el bien protegido de que se trate.

5. Los usos, actividades, infraestructuras..., a implantar en el Parque Nacional de las Cañadas deberá ser conforme con la legislación estatal aplicable y con el Plan Rector de uso y gestión del mismo.





## **Artículo 21** **Deber de Conservación**

1. Los propietarios 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.

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.

- b. 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.

Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

### **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 o de un ámbito de suelo urbano no consolidado, incluso cuando se trate de operaciones de reforma interior o renovación urbana.

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 podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación concreta.
2. Los estudios de Detalle podrán redactarse para alguno o todos de los siguientes objetivos:
  - a. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo



urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin incrementar las edificabilidades ni las alturas asignadas por el Plan.

- b. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas.
3. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable o el que específicamente se determine, en su caso, por estas Normas o por el planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 26 Instrumentos Normativos y Complementarios**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos, de acuerdo a lo especificado en el Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Catálogo de Protección  
(Artículo 39)

Ordenanzas de Edificación  
(Artículo 40)

Ordenanzas de Urbanización  
(Artículo 40)

2. Estos instrumentos deberán ser aprobados antes de dos años de la entrada en vigor del Plan.
3. Ninguna de estas ordenanzas, o cualquier otras que se desarrollen, podrán establecer determinaciones que sean contrarias al Plan General,

tanto en cuanto a su contenido normativo como en cuanto a los criterios generales de ordenación y regulación de las actividades y usos.

### **Artículo 27 Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico**

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones de estas Normas, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística.

2. Los Proyectos de Actuación Territorial y las Clasificaciones Territoriales en el Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de actuación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.



3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del municipio.
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de que la actividad a desarrollar sea de promoción y titularidad privada, será requisito indispensable para la tramitación del Proyecto de Actuación Territorial, la conformidad municipal con el mismo y la formalización de un Convenio Urbanístico entre el Promotor y el Ayuntamiento, para la determinación de los compromisos y compensaciones a asumir por el primero, según el aprovechamiento urbanístico a materializar, y las garantías del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que se determinen. Además, en su caso, se deberá establecer en el Convenio la cuantía del Canon Urbanístico a sufragar por la actividad que se desarrolle. Dicho convenio urbanístico deberá someterse a la regulación de tales instrumentos contenida en los preceptos legales de aplicación.

## **TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO**

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 28**

#### **Régimen General del Suelo Rústico**

1. El Régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial , y en las determinaciones y condiciones que se establecen en este Plan General de Ordenación, con carácter general o en relación a las distintas categorías establecidas en esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, solo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General de Ordenación, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:
  - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.



- Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.
- b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.
4. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes 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 de usarlo y explotarlo de forma que se preserven 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.
5. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine la Administración Municipal.
6. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
7. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, 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 medio ambiente 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 produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas e instalaciones agropecuarias, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales,



- quedando, sin excepción, prohibidos los pozos negros.
- d) Asegurar la ejecución y 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.
8. El Régimen General del suelo rústico podrá concretarse respecto de un ámbito determinado a través de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o este Plan general de Ordenación.
9. En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a éste Plan General de Ordenación y obtengan la preceptiva licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo que haya recaído sobre ellos situación legal de fuera de ordenación, decretada por éste Plan General, y salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.
10. Parcelación en suelo rústico.
- a. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
- b. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
- c. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales, delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo, establecida por éste Plan General.
11. Parcelación Urbanística.
- a. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.
- b. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.
12. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.
- I Serán indivisibles los terrenos siguientes:
- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la



finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

II Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

13. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.

- 14. La parcela mínima será, a todos los efectos, de 10.000 m<sup>2</sup>.
- 15. No se permitirán los cerramientos y vallados de las fincas o parcelas con elemento alguno, salvo en aquellas categorías de rústico que en estas Normas se tolera.

**Artículo 29**  
**Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario**

- 1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, 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 salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología y en los que las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.
  - c. Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
  - 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.

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 cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. 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 máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

d) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.

3. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo

rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

### **Artículo 30** **Usos, Actividades y Construcciones Autorizables**

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad.

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, además, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar





- proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
5. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.
6. 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 que se precisen reglamentariamente.
7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a) Situarse 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 legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
- Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo 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.
- b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.
8. Además, con carácter general y en las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por este Plan General, serán posibles los siguientes actos:
- a) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.
- b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.
- c) El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece éste Plan General como de desarrollo, y que deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos



supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
- b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
- c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificación por el Decreto 94/1997.

La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de

otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

### **Artículo 31** **Actuaciones de Interés General**

Se determinan las características de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial y Calificación Territorial en suelo rústico.

1. Pueden ser objeto de Proyecto de Actuación Territorial las siguientes actuaciones:

1.1. Las actuaciones de carácter industrial comprenderán:

- a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
- b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una



explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, Protección Territorial y Asentamiento Rural.

1.2. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:

- a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
- b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
- c) Las áreas de servicio de carreteras.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Territorial, Protección Costera, Protección Cultural y Asentamiento Rural

1.3. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estas actuaciones sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial. El número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.

2. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto

de Actuación Territorial habilitante, las siguientes actuaciones:

- a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente.
- c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
- d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

Estas actuaciones sólo podrán implantarse en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria y Asentamiento Rural.

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

### **Artículo 32 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:

- La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
- La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los 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.
- Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
- Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
- 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.

1. 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.

2. Con carácter general, el Plan General prohibirá 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 prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

. Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

. 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.

. 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.

. 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 lo senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.

. En general, todas la 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 en los barrancos; 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 las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como ser regula en el PIOT.

. 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 impacto ambiental, ecológicos o paisajísticos.

### **Artículo 33** **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 del Texto Refundido de la Ley de Territorio y Espacios Naturales de Canarias y precisados en la documentación de este Plan General de Ordenación.

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:

- las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la



- agricultura o en el riego de las zonas verdes.
- El fomento del empleo de agua producida por sistemas de desalinización que empleen para su funcionamiento energías alternativas.
  - 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.
  - Crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
  - 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) La venta de los productos resultantes de la explotación agraria, sin que ello suponga la tolerancia de nuevas construcciones a tal efecto.
5. Las condiciones aplicables en los 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 ésta categoría cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo 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 diferentes intensidades 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, 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, las de cultivos intensivos en invernaderos.
8. Los cerramientos de las fincas o parcelas, no podrán ser ciegos por encima de un metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros.
9. Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 3 metros.

### **Artículo 34** **En el Suelo Rústico de Protección** **Territorial**

1. Sólo podrán autorizarse los usos y las actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, salvo las actuaciones de interés general siguientes:
- a) Las actividades turísticas que comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, y en las que el número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complemente.



- b) Las dotacionales e industriales con la regulación establecida en el artículo 31 de esta Normativa de Ordenación Estructural.

2. 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.

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.

### **Artículo 35** **En el Suelo Rústico de Protección** **de Infraestructuras**

1. Sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
2. 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.

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.

3. 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.
4. Las condiciones aplicables, a las parcelas y a las edificaciones a construir en éstas 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.

### **Artículo 36** **En el Suelo Rústico de Protección** **Hidrológica**

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 del Texto Refundido y precisados en este Plan General de Ordenación.

1. El Régimen Básico de Usos y Actividades, que este Plan establece plantea la protección de los recursos hídricos en áreas de incrementar y racionalizar su uso, de tal manera que garanticen la funcionalidad de la red.  
En otras categorías pormenorizadas adscritas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.





2. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, a los siguientes usos genéricos:

2.1 Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

2.2. Los industriales y dotacionales vinculados a las actividades hidrológicas.

3. Se establecen como usos incompatibles

- Los de Esparcimiento con vehículo de motor fuera de los viarios permitidos.

- Los Industriales, salvo las naves aisladas vinculadas a la actividad hidrológica.

- Los Terciarios

- Los Turísticos

- Los Residenciales, salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública ya existentes o en su caso los nuevos mediante la tramitación del instrumento de Ordenación de la Calificación Territorial.

4. Serán, con carácter general, intervenciones prohibidas las que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de la estructura de los suelos de las infraestructuras de banales y elementos de contención, o que

disminuyeran la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento de ésta o de sustitución por especies autóctonas en su área potencial. Asimismo, se prohibirán todos los actos que implicaran la degradación de los ecosistemas naturales o de los valores paisajísticos.

a) En todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.

- Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica.

- 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 y pistas, las de ampliación comprendidas en planes competentes para el desarrollo de la ordenación; se podrán recoger en dichos planes senderos o pistas de nuevo trazado con carácter excepcional y debidamente justificado.

- 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 y a los planes sectoriales específicos podrán regular y concretar las obras de infraestructuras correspondientes.

- Todas las de edificación, salvo las obras de demolición, especialmente las ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos, y las obras reguladas



por este Plan General para las edificaciones en fuera de ordenación.

### **Artículo 37** **En el Suelo Rústico de Protección Costera**

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 del Texto Refundido y precisados en este Plan General de Ordenación.

1. El objetivo común en las áreas costeras es la conservación y aprovechamiento sostenido de sus recursos naturales compatible con su disfrute por la colectividad.

2. Se establece el siguiente Régimen Básico de los Usos e Intervenciones:

Uso principal en todos los ámbitos adscritos el de conservación. El ejercicio de cualquiera de las actividades vinculadas al uso principal deberá siempre enmarcarse en planes y programas de actuación formulados para el desarrollo e instrumentación de los objetivos de ordenación de estas áreas.

3. Se establece el siguiente Régimen Pormenorizado de Ordenación de Usos Secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

a) Los Ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de conservación activa vinculadas a los objetivos de ordenación, como los científicos y de educación ambiental.

b) Los Recreativos de esparcimiento elemental o con equipo ligero; los recreativos de esparcimiento en espacios adaptados o edificados de cualquier dimensión sólo podrán autorizarse mediante la tramitación del instrumento de Ordenación de la Calificación Territorial en los que no se comprenden plazas alojativas.

c) Dotacionales vinculados a actividades propias de la franja costera y sólo en los emplazamientos donde el planeamiento expresamente los defina.

d) Los productivos primarios pesqueros (incluyendo marisqueo y acuicultura) de acuerdo, para cada uso pormenorizado a la regulación del PORN del Medio Marino y/ o de los planes de desarrollo de las áreas costeras.

e) Entre los turísticos: las instalaciones turístico-recreativas que no comprenden plazas alojativas y los campamentos de turismo, con las condiciones reguladas en el PIOT.

4. Se establecen como usos incompatibles, en todos los ámbitos adscritos a éstas áreas litorales, los siguientes:

a) Entre los productivos primarios la ganadería y la caza, así como los minero- extractivos en las áreas costeras y en las marinas, en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PORN del Medio Marino.

b) Los industriales, salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario.



- c) Los terciarios, salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/ o reunión de público en general.
- d) los turísticos, salvo los relacionados como secundarios, y los residenciales.

### **Artículo 38** **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.

### 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.
6. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que



podiera 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 lo senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
- e) En general, todas la intervenciones de instalaciones; el planeamiento de desarrollo 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 en los barrancos; 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 las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.

- 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 impacto ambientales, ecológicos o paisajísticos.

### **Artículo 39 En el Suelo Rústico de Protección Cultural**

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 preservación de los valores culturales en presencia, y de su entorno inmediato, lo cual se concreta en lo siguiente:
  - a) La preservación de su estructura física, formal y funcional.
  - b) La mejora y la recuperación del entorno inmediato, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, como de infraestructuras,



construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de preservación.

- c) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto

### 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 los 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, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en edificaciones existentes, y los residenciales.

6. Con carácter general, el Plan General prohibirá toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores culturales. 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 las de movimientos 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 planeamiento de desarrollo 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 en los barrancos; 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 las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.

- f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de los 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 40** **En el Suelo Rústico de Protección** **Natural de 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, 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 el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

4. En los Espacios Naturales Protegidos 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 de la zona 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. Salvo que los instrumentos de ordenación o regulación de los Espacios Naturales Protegidos dispongan otras determinaciones, 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, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto los ya existentes, cuya eliminación deberá valorar y determinar -en su caso- en

instrumentos de ordenación o regulación correspondiente.

- 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 41** **En el Suelo Rústico de** **Asentamiento Rural**

1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial vinculado ó no a las actividades primarias, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia plurifamiliar.
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.
  - c) Hostelería: Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes.
  - d) Industrial: Talleres artesanales y domésticos. Talleres Industriales, en



- las condiciones y supuestos que permita la Ordenanza Municipal de Edificación.
- e) Primario: Instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación.
- f) Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.
- g) Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos en los que no se comprenden plazas alojativas.
- h) Infraestructuras: Todas las necesarias.
3. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman 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 las parcelas edificables y las tipologías.
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. 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 urbanístico y a la licencia para su materialización deberán cumplirse siempre con las obligaciones de cesión de viario, y las dotaciones públicas y 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.
- d) En el caso de que se pretenda la colmatación interior es posible la apertura de nuevos viales, ya sean de carácter privado o público, admitiéndose las segregaciones y parcelaciones necesarias, todo ello de acuerdo a las determinaciones y condiciones contenidas en las Normas de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.
- e) El trazado de nuevos viarios y las segregaciones y parcelaciones derivadas de la colmatación interior de los asentamientos rurales se llevarán a cabo a través del instrumento de ordenación de Calificación del Territorial.
- f) El nuevo viario contará con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y





la de estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización precisas para alcanzar los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.

- g) Los nuevos viales tendrán una reacción mínima de seis (6) metros.

#### **Artículo 42** **En el Suelo Rústico de** **Asentamiento Agrícola**

1. El uso característico de los Asentamientos Agrícolas es el residencial vinculado a una explotación agropecuaria ya iniciada, y que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia plurifamiliar.
2. La tipología edificatoria del uso residencial en los Asentamientos Agrícolas será la correspondiente a Vivienda Rural, y las condiciones aplicables a las edificaciones a construir en ellas, son contenidas en estas Normas, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.
3. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Agrícolas, 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 y Mercadillos Pequeño comercio, vinculado a la explotación agropecuaria.
  - c) Primario: Instalaciones agropecuarias autorizables según la legislación sectorial de aplicación.
  - d) Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.
  - e) Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos en los que no se comprenden plazas alojativas.
  - f) Infraestructuras: Todas las necesarias.
4. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Agrícolas se plasman en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente. En estos Planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Asentamientos Agrícolas, con definición del trazado de la red viaria, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.
  5. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Agrícolas 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. Parcela mínima.

La parcela mínima que se establece a efectos de autorizar segregaciones y edificaciones en los asentamientos deberá tener la superficies de 10.000 m<sup>2</sup>.

7. Las condiciones aplicables a las instalaciones correspondientes a los Cuartos de Aperos 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 Pormenorizadas, además de la legislación que resulte de aplicación; y siempre, se dispondrán conformando una unidad física inseparable con la edificación residencial o viceversa.
8. Los cerramientos de las fincas o parcelas, no podrán ser ciegos por encima de un metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros.

## **TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 43 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, de la siguiente manera:
  - Sectores Residenciales.
  - Sectores Terciarios.
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 44 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, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector, igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá



la consideración de suelo rústico a todos los efectos.

#### **Artículo 45** **Régimen del suelo urbanizable ordenado**

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado incorporados es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales, cuya vigencia se declara expresamente, y que se hayan aprobado, debiendo continuar su ejecución conforme a los mismos y al Proyecto de Urbanización e instrumento de gestión que corresponda.
2. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado incorporados, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones –en su caso- que establezcan las fichas correspondientes.
3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan las condiciones de Ordenación y de Gestión, y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente.
4. En los sectores ordenados directamente por el Plan General en el Fichero de Gestión Urbanística se establecen las determinaciones de obligado cumplimiento, sus condiciones de aprovechamiento y

los instrumentos necesarios para su desarrollo. Su régimen será el de suelo rústico hasta que no se aprueben los documentos de gestión y urbanización correspondientes.

#### **Artículo 46** **Régimen del suelo urbanizable no ordenado**

1. El régimen del suelo urbanizable no ordenado, al no contar con plan parcial vigente y, por lo tanto, con ordenación pormenorizada, es el general del suelo rústico, hasta tanto no se aprueben los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación del sector, siendo de aplicación las prescripciones que contiene al respecto la legislación urbanística.
2. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.
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.

## **CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES**

### **Artículo 47 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 48 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.
3. 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.

4. 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 contenga las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y aquellas otras que resulten aplicables. Las tipologías edificatorias deberán coincidir con las definidas por el Plan General así como los usos, tanto en cuanto a determinaciones como a compatibilidades.

### **Artículo 49 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 que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, 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.

## **Artículo 50**

### **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 se incluirá un análisis 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 siempre la implantación de arbolado en la red viaria.



## **Artículo 51**

### **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 52**

### **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 53**

### **Reserva de Suelo para Sistemas Generales**

1. En los Planos de Ordenación pormenorizada se contiene la ubicación de determinados Sistemas Generales respecto al ámbito de los sectores a los que están adscritos.



Tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de la definición de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolla la ordenación.

La adscripción de un determinado sistema general a un sector de suelo urbanizable o unidad de actuación podrá ser modificada por el Ayuntamiento mediante la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada afectada.

#### **Artículo 54 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 deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores que no se determina por el Plan General un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en estas Normas. En el caso de los sectores residenciales, terciarios e industriales, deberá adoptarse el 50% de la superficie destinada a

dotaciones y equipamientos como dotacional público y el resto podrá destinarse a equipamiento privado, todo ello atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

### **TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 55 Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano**

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos en función de su consideración como áreas homogéneas.
2. En el Plano de Ordenación Estructural de clasificación del suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.
3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característicos de la misma, en las condiciones reguladas en estas Normas. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en estas Normas.



Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o –en su caso– en el instrumento de ordenación incorporada, siendo complementadas en los supuestos de Tratamiento Específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

4. Los instrumentos de planeamiento especial que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en estas Normas y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea.

#### **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. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### **Artículo 58** **Régimen del Suelo Urbano no Consolidado**

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

#### **Artículo 59** **Suelo Urbano de Interés Cultural**

Con independencia de la calificación del suelo urbano en alguna de las





categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito redelimitado como casco histórico de La Villa de La Orotava, sujeto al Plan Especial de Protección y que desarrolla su ordenación, se califica como Suelo Urbano de Interés Cultural, con la redelimitación del ámbito establecida en los planos de ordenación.

### **Artículo 60** **Suelo Urbano de Renovación o Rehabilitación Urbana**

Son aquellos suelo sujetos a operaciones de reforma que implican su transformación integral. Deben desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación con las características y condiciones establecidas en la ficha recogida en el Fichero de Gestión Urbanística.

El Área de Ordenación de La Vera está sujeta a renovación y rehabilitación urbana.

## **CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO**

### **Artículo 61** **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 Cascos Históricos 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 62** **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.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **PRIMERA** **Instrumentos Normativos** **Complementarios**

1. En el plazo de un año 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 de Actividades Clasificadas.

2. Las mencionadas Ordenanzas tendrán su motivación en las determinaciones de éste Plan General, sin que puedan contravenirse.

### **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; el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Urbana de La Vera, y el Plan Especial de Protección del Casco.
2. Los mencionados Planes Especiales tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, sin que puedan contravenirse.

### **TERCERA** **Plan Especial de El Rincón**

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar la Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 15 de Marzo, del Plan Especial de El Rincón.
2. La mencionada Adaptación se redactará con la categorización del suelo rústico establecida por éste Plan General, sin que pueda contravenirse.



## **CUARTA** **Suspensión del Otorgamiento de Licencias**

1. El acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.
2. La suspensión determinada para el otorgamiento de licencias tendrá una duración máxima de un año a partir de la Aprobación Inicial.
3. Las áreas del territorio en las que se suspende el otorgamiento de licencias son:
  - En todas las categorías de suelo rústico
  - En todo el suelo urbano no consolidado por la urbanización, es decir, todas las Unidades de Actuación menos las que se encuentran en régimen de transitoriedad que estén iniciadas, y que son las siguientes:
    - UA. Cruz de la Cebolla 6
    - UA. Emilio Luque
    - UA. San Agustín
    - UA. La Florida 2
    - UA. La Florida 3
    - UA. La Florida 5

## **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**

1. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.
2. 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.
3. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Renovación y Rehabilitación Urbana de La Vera, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General en el ámbito de La Vera.

### **TERCERA** **Régimen Transitorio del Plan Especial de El Rincón**

1. Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor la Adaptación al



Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 15 de Marzo, del Plan Especial de El Rincón, se considera vigente el Plan Especial de El Rincón, pudiendo ejecutar sus distintas actuaciones, siempre y cuando se cumplan sus condiciones y determinaciones, que no podrán contravenir las determinaciones de este Plan General, en cuanto la categorización del suelo rústico y demás condiciones.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **PRIMERA**

#### **Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación**

Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
- 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
- 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
  - a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
  - b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.



- c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
- d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
- 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

## **SEGUNDA**

- A) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
  - 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
  - 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable

sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.

- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- 4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
- B) El municipio de la Villa de La Orotava, al contar con más de 10.000 habitantes, formula el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada.
- C) La Administración Municipal deberá actualizar el Plan Operativo, al menos, cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.
- D) Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por la Administración Municipal por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.



---

**TERCERA**  
**Entrada en vigor del Plan General  
de Ordenación**

El Plan General de Ordenación, tras su Aprobación Definitiva, entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia.