

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO**

## **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**



# ÍNDICE

## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.0.1.	Naturaleza, ámbito y objeto.....	1
Art. 1.0.2.	Vigencia. ....	1
Art. 1.0.3.	Revisión. ....	1
Art. 1.0.4.	Modificación. ....	2
Art. 1.0.5.	Documentación del Plan General. ....	2
Art. 1.0.6.	Interpretación y aplicación.....	3

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

Art. 2.1.1.	Clases de suelo.....	4
Art. 2.1.2.	Categorías del suelo rústico. ....	5
Art. 2.1.3.	Categorías del suelo urbanizable. ....	6
Art. 2.1.4.	Categorías del suelo urbano. ....	7
Art. 2.1.5.	Ámbitos urbanísticos de ordenación.....	8
Art. 2.1.6.	Ámbitos de Sistemas Generales. ....	8

### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 2.2.1.	Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios. ....	9
Art. 2.2.2.	Aprovechamiento urbanístico y edificatorio. ....	9
Art. 2.2.3.	Aprovechamiento medio (AM). ....	10
Art. 2.2.4.	Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA). ....	10
Art. 2.2.5.	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento. ....	11
Art. 2.2.6.	Limitaciones de carácter sectorial. ....	12

## TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Art. 3.0.1.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	15
Art. 3.0.2.	Planes Parciales de Ordenación. ....	15
Art. 3.0.3.	Planes Especiales de Ordenación.....	15
Art. 3.0.4.	Estudios de Detalle. ....	16
Art. 3.0.5.	Instrumentos normativos complementarios. ....	16
Art. 3.0.6.	Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales. ....	17

## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 4.1.1.	Régimen general del suelo urbano.....	18
Art. 4.1.2.	Régimen del suelo urbano consolidado.....	18
Art. 4.1.3.	Régimen del suelo urbano no consolidado. ....	18
Art. 4.1.4.	Suelo urbano de interés cultural. ....	19
Art. 4.1.5.	Usos característicos del suelo urbano.....	19
Art. 4.1.6.	Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas .....	20

### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.2.1.	Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables.....	20
Art. 4.2.2.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado. ....	21
Art. 4.2.3.	Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.....	21
Art. 4.2.4.	Régimen del suelo urbanizable no sectorizado .....	22
Art. 4.2.5.	Usos característicos del suelo urbanizable.....	22
Art. 4.2.6.	Adscripción en el suelo urbanizable de parcelas para viviendas protegidas.....	22

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.	Régimen general del suelo rústico. ....	23
Art. 5.1.2.	Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.....	24
Art. 5.1.3.	Segregaciones en suelo rústico.....	25
Art. 5.1.4.	Prohibición y prevención de parcelaciones urbanísticas.....	25
Art. 5.1.5.	Condiciones generales de los usos en suelo rústico. ....	26
Art. 5.1.6.	Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.....	27
Art. 5.1.7.	Unidad de explotación o de producción agropecuaria. ....	30

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

Art. 5.2.1.	Régimen de las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental. ....	30
Art. 5.2.2.	Objetivos y criterios para las categorías de Suelo Rústico de Protección Ambiental. ....	33
Art. 5.2.3.	Régimen del suelo rústico de Protección Agraria. ....	34
Art. 5.2.4.	Parcela mínima en el suelo rústico de protección agraria.....	35
Art. 5.2.5.	Régimen del suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. ....	35
Art. 5.2.6.	Régimen de los Asentamientos Rurales.....	36
Art. 5.2.7.	Régimen de suelo rústico de Protección Territorial.....	37

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

Art. 5.3.1.	Actuaciones de interés general en suelo rústico.....	38
Art. 5.3.2.	Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico. ....	38
Art. 5.3.3.	Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria. ....	39
Art. 5.3.4.	Condiciones particulares de la edificación de equipamientos públicos y privados en suelo rústico. ....	41
Art. 5.3.5.	Condiciones particulares de los usos recreativos en suelo rústico. ....	42
Art. 5.3.5.	Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico. ....	42

### DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.	Instrumentos normativos complementarios. ....	44
SEGUNDA.	Prevención de riesgos. ....	44
TERCERA.	Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación.....	44
CUARTA.	Condiciones del uso extractivo. ....	46

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.	Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales de Canarias no ordenados. ....	47
SEGUNDA.	Edificios precatalogados.....	47



## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

### Art. 1.0.2. Vigencia.

Una vez entre en vigor el Plan General, en la forma legalmente establecida; 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.

### Art. 1.0.3. Revisión.

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 circunstancias contempladas en la legislación urbanística.

Art. 1.0.4. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que, según lo dispuesto en la legislación urbanística, no se consideren revisión del mismo.
2. 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) Los reajustes puntuales del ámbito de unidades de actuación conforme a las limitaciones establecidas en la legislación urbanística.
  - c) Las instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados del Plan General.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.

Art. 1.0.5. Documentación del Plan General.

1. Las determinaciones del Plan General se contienen en los siguientes documentos:
  - A. Ordenación estructural y general:
    - Memoria de Ordenación.
    - Normas Urbanísticas Generales.
    - Planos de Ordenación Estructural (Clasificación y Categorización del Suelo y Estructura General).
  - B. Plan Operativo:
    - Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.
    - Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
    - Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.
    - Organización de la ejecución pública del Plan General. Informe de Sostenibilidad económica.
    - Convenios Urbanísticos.
  - C. Memoria Ambiental.
  - D. Catálogo de Edificaciones no amparadas por licencia.

2. Además, forma parte integrante del Plan General, la Memoria de Información y Planos de Información y Diagnóstico.

Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación.

1. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en su Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.
3. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - 1º Normas Urbanísticas Generales
  - 2º Planos de Ordenación Estructural
  - 3º Fichero de Ámbitos Urbanísticos
  - 4º Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
  - 5º Planos de Ordenación Pormenorizada
  - 6º Memoria de Ordenación
  - 7º Resto de documentos
4. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, al sostenimiento de los recursos naturales y a la menor edificabilidad.
5. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los Planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

#### Art. 2.1.1. Clases de suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística, clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.
3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.
4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.
6. La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos declarado legalmente (ENO), que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación, será la que establezcan los mismos.

#### Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico.

De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento general, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico:

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

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

- Protección Natural, Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente (EN), para su ordenación y gestión específica a través del instrumento correspondiente. Esta clasificación y categorización es transitoria hasta la aprobación definitiva de los mismos, una vez adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
- Protección Natural (PN), para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos no incluidos en los anteriores ámbitos (espacios naturales protegidos no ordenados).
- Protección Paisajística (PP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos.
- Protección Costera (PC), en la que se incluyen los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano o urbanizable, y no se incluyen en alguna de las anteriores categorías. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.

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

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

- Protección Agraria:

Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- Agrícola Intensivo (AI), que son aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola.
- Agrícola Tradicional (AT), que son aquellas áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos (PI):

Son los terrenos rústicos destinados a albergar las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad, previendo en su caso zonas de reserva. Esta categoría será compatible con otras de de suelo rústico.

C. Asentamientos Rurales (AR):

Son los ámbitos de las entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, y con una ocupación y edificación del suelo para uso residencial, más o menos dispersa, y que mantienen unas condiciones ambientales de carácter rural, por lo que no poseen la entidad suficiente para ser clasificados como suelo urbano.

D Protección Territorial (PT):

Es el suelo rústico cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad.

Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado (SUS) y no sectorizado (SUNS), según se haya o no producido la delimitación de sectores.

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 (SUSO), integrado por aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda recogida, con o sin modificaciones de sus determinaciones, por este Plan General o bien remitida en su totalidad o en parte a su Plan Parcial, así como -en su caso- a los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión y ejecución que se hubieran aprobado. Asimismo, se consideran como tal, los sectores ordenados directamente por este Plan General.
  - b) Suelo urbanizable no ordenado (SUSNO), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada.
3. El suelo urbanizable también se categoriza o califica según el uso característico determinado para cada sector o ámbito no sectorizado.

Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución del planeamiento y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en el artículo 2.1.1 de estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
  - Suelo urbano consolidado (SUC): cuando los terrenos cuentan con los servicios exigidos y cumplen con las condiciones establecidas en la legislación urbanística.
  - Suelo urbano no consolidado (SUNC): cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento.
2. El Plan General delimita el suelo urbano de interés cultural del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico declarado bien de interés cultural.
3. El suelo urbano también se califica según el uso característico determinado para cada área.

Art. 2.1.5. Ámbitos urbanísticos de ordenación.

1. El Plan General delimita ámbitos urbanísticos de ordenación dentro del suelo urbano, del urbanizable, y en supuestos concretos del suelo rústico, a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, y en su caso, en los de Clasificación y Categorización del suelo y Estructura General, y su regulación específica se contiene en estas Normas, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y/o en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

Art. 2.1.6. Ámbitos de Sistemas Generales.

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

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

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

### Art. 2.2.2. Aprovechamiento urbanístico y edificatorio.

1. El aprovechamiento de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos privados. Las

construcciones de las dotaciones públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.

4. El aprovechamiento edificatorio de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente plan especial, proyecto de actuación o calificación territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen en la legislación urbanística.

#### Art. 2.2.3. Aprovechamiento medio (AM).

1. El aprovechamiento medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por sistemas generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
2. En las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por este Plan General y no ordenados, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores delimitadas en cada área o ámbito.
3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, salvo los Estudios de Detalle, podrán excepcionalmente establecer coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### Art. 2.2.4. Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA).

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá -en su caso- ceder

obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y/o espacios libres públicos mediante convenio urbanístico y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.
3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, 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.
4. En los sectores de suelo urbanizable ordenado preexistentes consideradas de régimen transitorio, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el derivado del régimen por el que tales ámbitos se han desarrollado en cada caso, siempre que se disponga de documento de gestión aprobado, salvo determinación expresa reflejada en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

#### Art. 2.2.5. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establece la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá aceptar la compensación de dicho aprovechamiento por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a viviendas protegidas.

2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo y a los fines establecidos en la legislación urbanística. Con carácter complementario, se podrán destinar a la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal del suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad o sector de que se trate.

Art. 2.2.6. Limitaciones de carácter sectorial.

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

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

- Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.
- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

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

3. Será de aplicación la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos y protección de la calidad de la vida.
4. Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio a los anteriores.

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

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

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

5. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.
6. Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias se regulan por la Ley 14/2003 de 8 de Abril de Puertos de Canarias.
7. Toda actuación en el interior de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y en las zonas de especial protección para las aves (ZEPAS) estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995,

de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres.

8. En relación a las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto el Decreto 151/2001, de 23 de Julio, que aprueba el Catálogo de Especies Amenazadas, y a la Orden de 20 de Febrero de de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
9. La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas atenderán a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

## TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

### Art. 3.0.1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano que se determinan.

### Art. 3.0.2. Planes Parciales de Ordenación.

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un sector de suelo urbanizable, salvo que a su vez se haya determinado la redacción de Estudios de Detalle que la complementen.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

### Art. 3.0.3. Planes Especiales de Ordenación.

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

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

Art. 3.0.4. Estudios de Detalle.

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

Art. 3.0.5. Instrumentos normativos complementarios.

1. La normativa urbanística y las determinaciones de este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:
  - Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
  - Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico.

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

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

1. Las actuaciones singulares en suelo rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación de un proyecto de actuación territorial o calificación territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística. No será necesaria la calificación territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o en otras categorías de suelo rústico conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.
2. Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, tendrán la consideración de instrumento de ordenación territorial.
3. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos u otorgamiento de la calificación territorial, será el que determine la legislación urbanística aplicable.
4. La regulación de las condiciones para la consideración y, en su caso, aprobación de los proyectos de actuación territorial, se contienen en estas Normas con carácter general, y específicamente para determinadas actuaciones singulares.

## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

#### Art. 4.1.1. Régimen general del suelo urbano.

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

#### Art. 4.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### Art. 4.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado.

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

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.
4. Las facultades de edificación en el suelo urbano no consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
5. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a los sistemas generales, dotaciones públicas, infraestructuras y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización de la unidad de actuación y de conexión a las redes generales.
6. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado sin la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística correspondiente a la unidad de actuación donde se encuentran los terrenos.

Art. 4.1.4. Suelo urbano de interés cultural.

Con independencia de la calificación del suelo urbano de alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito delimitado como Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico, y sujeto a Plan Especial de Protección, se considera suelo urbano de interés cultural.

Art. 4.1.5. Usos característicos del suelo urbano.

1. Las áreas de ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos. Se distinguen exclusivamente áreas de uso característico residencial, que se reflejan en el plano de Estructura General y en la ficha correspondiente a las áreas de ordenación de suelo urbano.
2. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en las Normas contenidas en el Plan Operativo. Las determinaciones de

los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los planos de ordenación pormenorizada de las respectivas áreas, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

Art. 4.1.6. Adscripción en el suelo urbano de parcelas para viviendas protegidas.

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

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

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

1. Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.
3. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico de protección territorial. Sólo se podrán autorizar usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera se deberá demoler o desmantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización. Asimismo, se podrán permitir aquellas obras correspondientes a sistemas generales, conforme a los procedimientos contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

Art. 4.2.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado, es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en las fichas correspondientes del Fichero de ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.
2. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se determinan los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión de cada uno de ellos y se reflejan las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente, en su caso
3. Se determina expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión y ejecución urbanística de los sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada previa, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente, salvo las excepciones -en su caso- que se establezcan en las fichas correspondientes.

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

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

Art. 4.2.4. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado será el establecido por la legislación urbanística para esta clase y categoría. Su clasificación, por si sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso.

Art. 4.2.5. Usos característicos del suelo urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 2.1.3, el suelo urbanizable se categoriza o califica también, dependiendo del uso característico al que se destinan, de la siguiente manera:

a) Suelo urbanizable sectorizado:

- Sectores Residenciales.
- Sectores Industriales.

b) Suelo urbanizable no sectorizado:

- Diferido Residencial.
- Turístico

2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en las Normas del Plan Operativo, y -en su caso- en las mencionadas fichas.

Art. 4.2.6. Adscripción en el suelo urbanizable de parcelas para viviendas protegidas.

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

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

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 5.1.1. Régimen general del suelo rústico.

1. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General y en la legislación urbanística y sectorial aplicable y en el planeamiento territorial.
3. Los propietarios del suelo rústico tendrán con carácter general los deberes establecidos legalmente y, en cualquier caso, los siguientes:
  - Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
  - Los propietarios de los terrenos agrícolas situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales.
  - Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando -en su caso- las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.
4. Las determinaciones concretas sobre la calificación por categorías del suelo rústico se contienen en el plano de ordenación estructural de la Clasificación y Categorización del Suelo, definiéndose además la ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en los planos de ordenación correspondientes.

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

Art. 5.1.2. Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.

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

Art. 5.1.3. Segregaciones en suelo rústico.

1. Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, en el planeamiento insular o territorial, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.
2. Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Estar incluidos en las categorías de protección por sus valores ambientales.
  - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.
  - Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formando una superficie superior a la mínima.
  - Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Art. 5.1.4. Prohibición y prevención de parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico no incluido en asentamientos rurales, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones de terrenos, entendiéndose por parcelación la división, segregación o fraccionamiento de una finca en dos o más parcelas inferiores a las permitidas por el planeamiento o por la legislación urbanística y sectorial aplicable, incluso aunque no pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. Se presumirá la existencia de una parcelación en suelo rústico cuando en una finca matriz se realicen obras o marcas de subdivisión de la misma, o se sitúen elementos que hagan previsible su función en tal sentido, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la parcela mínima que se establece en cada caso.

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

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

1. En el presente título se establecen las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico, debiendo cumplirse al propio tiempo y en cualquier caso el resto de las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y las establecidas legalmente que sean aplicables a las edificaciones o construcciones.

2. En el capítulo siguiente se determina el uso característico de cada categoría de suelo rústico, señalándose los usos compatibles permitidos o autorizables en cada una de ellas, en las condiciones reguladas en las Normas del Plan Operativo.
3. En cualquier caso, están prohibidos los actos de construcción, edificación o uso del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección de un espacio natural declarado legalmente y de los espacios categorizados por este Plan General como de protección de sus valores ambientales. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos o cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.
4. Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos o pistas, excepto aquéllos expresamente previstos en este Plan General, en proyectos de actuación territorial o calificaciones territoriales. En estos casos, deberán obtener la pertinente licencia, para lo que el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio de afección específica y someterse a Evaluación de Impacto en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.
5. En cualquier caso, si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente por el promotor la no afección a yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos.

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

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.
2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:

- a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
- b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales en los que expresamente se admita alguna de tales soluciones tipológicas.
- c) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno cercano, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen, de acuerdo a lo que establezca la correspondiente ordenanza municipal.
- d) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo, ambiental o paisajístico. No podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.
- e) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin materiales de acabado.
- f) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- g) Salvo en los asentamientos rurales, toda construcción deberá separarse, al menos, 6,00 metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la normativa

o legislación sectorial, o por estas Normas para supuestos específicos. De las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones, se separarán al menos 3,00 metros. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

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

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

Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización- concesión administrativa previa del consejo Insular de aguas. Igualmente, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

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

- l) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.
  - m) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas en su caso por la ordenanza municipal correspondiente.
3. Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores números y en las restantes disposiciones de estas Normas, las modificaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, así como de Actividades Clasificadas que se aprueben en desarrollo de las mismas podrá definir y concretar la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas y ambientales.

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

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella finca, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca a la instalación o construcción autorizada. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales.

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

Art. 5.2.1. Régimen de las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental.

- 1. En los espacios naturales protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos.

2. En las diferentes categorías de suelo rústico de protección por sus valores ambientales no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus características o no esté entre las siguientes que se señalan a continuación, que en cualquier caso, habrán de ser acordes con las determinaciones establecidas en el planeamiento insular o territorial:
- Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
  - Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
  - Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
  - La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
  - Las explotaciones de ganadería extensiva y apícola, cuando la actividad pecuaria no menoscabe los valores ambientales que se quieren proteger.
  - Los usos y las actividades de carácter medioambiental, científico y cultural, así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación, observación y conocimiento del espacio que se trate.
  - Los recreativos en espacios no adaptados en las categorías de esparcimiento elemental y con equipo ligero, y en espacios adaptados.
  - Las infraestructuras hidráulicas, eléctricas y de saneamiento y de telecomunicaciones, de carácter general o vinculadas al resto de las actividades permitidas.
  - El uso residencial unifamiliar en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso. De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a las viviendas, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua,

energía eléctrica, etc., habrán de cumplir el resto de determinaciones contempladas para estas categorías de suelo Rústico.

- Podrá permitirse el uso de turismo rural vinculado a las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, siempre y cuando sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación turística y sectorial aplicable, el planeamiento insular y territorial. No obstante, el uso de turismo rural estará prohibido en aquellos terrenos que queden incluidos dentro de las áreas de regulación homogénea de protección ambiental 1 del planeamiento insular, a excepción de “laderas” y en las de protección ambiental 2 “bosques consolidados”.

3. Queda expresamente prohibido:

- La apertura de nuevas vías o caminos.
- Extracciones de cualquier tipo.
- Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación y adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.
- La tala, salvo por motivos de conservación o restauración.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.
- La ganadería estabulada, salvo las excepciones contempladas en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada.
- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, de actividades no expresamente contempladas en estas Normas.
- Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar, especialmente a especies vegetales y animales catalogadas en los diferentes listados de protección como “en peligro de extinción”, “vulnerables” o “sensibles a la alteración de su hábitat”. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el

empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.

4. En las categorías de suelo rústico de protección por sus valores ambientales, para los barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Se admitirán tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

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

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

- d) Fomentar la articulación de un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto, y su compatibilidad con las actividades tradicionales existentes, en los casos y con las condiciones que se determinen.

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

1. El uso característico y principal del suelo rústico de protección agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas. Cuando el ejercicio de tales actividades suponga obras de explanación, de movimientos de tierra o de construcción o edificación, deberán contar con los pertinentes proyectos de ejecución de obras y de explotación e instalaciones, y obtener las autorizaciones previas exigibles y la pertinente licencia.
2. Los usos compatibles permitidos, además de los expresamente permitidos en otros apartados de estas Normas, en el suelo rústico de protección agraria, son los siguientes:
  - Usos medioambientales.
  - Recreativos en espacios no adaptados.
  - El residencial unifamiliar y turismo rural en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, según sus respectivas definiciones y condiciones establecidas en las Normas del Plan Operativo. Se podrán incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
  - Las infraestructuras que deban implantarse en suelo rústico.
3. Se podrá autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, debiendo respetar los siguientes requisitos:

La potencia máxima será de 1.500 Kw. y el terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del 10% de la superficie total de la explotación del 15% de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computará la superficie de cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos.

4. En el suelo rústico agrícola intensivo también podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos, las instalaciones de producción industrial, almacenes y comercio mayorista vinculados a los usos primarios. En el suelo agrícola

tradicional, se permiten las instalaciones de producción industrial vinculadas a la actividad agropecuaria del ámbito concreto.

Incluirán, en su caso, las instalaciones necesarias para la seguridad e higiene de los trabajadores.

5. Las estaciones de servicio se permiten en los bordes de la red viaria de carácter regional e insular, cuando los terrenos estén a su vez categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
6. Se prohíben los usos dotacionales y de equipamiento privados, salvo los existentes, según las determinaciones del planeamiento insular.
7. Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o autorizables, según lo dispuesto en los números anteriores de este artículo.
8. En el suelo rústico de Protección Agraria compatible con el de Protección Costera, serán de aplicación, a su vez, las limitaciones de usos establecidas para esta categoría de protección ambiental.

Art. 5.2.4. Parcela mínima en el suelo rústico de protección agraria.

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

- En el suelo Agrícola Tradicional: 10.000 m<sup>2</sup>s.
- En el suelo Agrícola Intensivo: 15.000 m<sup>2</sup>s.

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

1. En el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos sólo se permiten los usos relativos a las infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados definidos y delimitados en el Plan General. Mediante Plan Especial se podrá establecer la ordenación pormenorizada de estos suelos de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Dicho planeamiento especial podrá proponer la afección de los terrenos del entorno inmediato de dichas infraestructuras para lograr la protección y el correcto funcionamiento de las mismas.

2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras y equipamientos será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule, del planeamiento insular o territorial y del carácter público o privado de su titularidad.
3. En el suelo rústico destinado a infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación o construcción no relacionada con el uso característico y el específico de la infraestructura o equipamiento de que se trate, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, según la regulación que establezca la legislación urbanística o sectorial para el supuesto que se trate y el planeamiento insular o territorial.
4. La parcela mínima a efectos de segregación o división de fincas, será la establecida para el suelo Agrícola Intensivo.
5. En el ámbito del Sistema General Portuario de Garachico, se deberá formular un Plan Especial de Ordenación de usos, actividades y edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial (Ley de Puertos de Canarias y Ley de Costas).

Art. 5.2.6. Régimen de los Asentamientos Rurales.

1. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, en la categoría de residencia rural, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.
2. Los usos secundarios autorizables, en caso de modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento general, en cualquiera de los ámbitos de asentamientos rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en las Normas del Plan Operativo, son los siguientes:
  - Turístico: Turismo rural en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable, vinculados a las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
  - Comercial: Puestos de venta, mercadillos y pequeño comercio.
  - Oficinas: Despachos profesionales y locales de oficinas.
  - Hostelería: Kioscos, bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.
  - Industrial: Talleres artesanales y domésticos, industria ligera ligada al sector de la alimentación de superficie edificable máxima de 200 m<sup>2</sup>c, en las condiciones y supuestos que

permita la Ordenanza Municipal de Edificación y la de Actividades Clasificadas.

- Primario: Agricultura Tradicional y ganadería estabulada de autoconsumo, así como los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda, con las condiciones y supuestos establecidos en estas Normas, las Normas del Plan Operativo, la legislación sectorial aplicable, el planeamiento insular o territorial y la ordenanza municipal que regule tales actividades.
  - Dotaciones públicas y equipamientos privados: Todos los que resulten necesarios y sean acordes con el entorno.
  - Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos y los del grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero.
  - Infraestructuras: Todas las necesarias.
3. La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman en el plano de ordenación estructural de Clasificación y Categorización del Suelo y en los de ordenación pormenorizada correspondientes. En estos planos se recogen, además, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales, con definición del trazado de la red viaria, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas de la edificación y el uso que se determina.
4. Las condiciones aplicables en los asentamientos rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología y del uso de que se trate, reguladas en las Normas del Plan Operativo, además de la legislación que resulte de aplicación.

#### Art. 5.2.7. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial.

1. El régimen del suelo rústico de protección territorial es el general establecido para el suelo rústico por la legislación urbanística y por estas Normas, con las especificaciones que se realizan en los números siguientes.
2. En esta categoría de suelo rústico no se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe el instrumento que regule la implantación de las actividades pretendidas. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones y los de carácter provisional que se autoricen de conformidad con lo regulado en estas Normas y la legislación urbanística.

3. Se admiten como compatibles las infraestructuras debidamente autorizadas y los usos expresamente permitidos para esta categoría en otros artículos de estas Normas.
4. Se prohíben las segregaciones o divisiones de fincas, salvo las que se pretendan destinar a infraestructuras y dotaciones.
5. Los terrenos de suelo rústico de protección territorial se han considerado como suelo de reserva para usos de relevancia territorial dentro de la Ordenación Estructural, conforme a las determinaciones del planeamiento territorial.

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

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

En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados, mediante el instrumento, autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento insular o territorial.

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

1. No se permiten establecimientos alojativos turísticos salvo los ya autorizados y los de turismo rural en aquellas edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en las categorías de suelo rústico en que expresamente se permite en estas Normas.
2. No se permite el desarrollo de nuevos campamentos de turismo hasta la aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos Turísticos.
3. En el supuesto que se pretenda implantar un equipamiento de ocio tipo parque temático, su desarrollo, en su caso, estará condicionado a las limitaciones y previsiones que se determinen en el planeamiento insular o territorial y en la legislación urbanística o sectorial.

La autorización de los establecimientos turísticos dedicados a actividades turísticas complementarias, requerirá la acreditación de la calidad suficiente del proyecto, que habrá de constituir un

instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística de la zona y área en que se sitúen. En cualquier caso se deberá justificar y garantizar la viabilidad económica de tales actuaciones.

Los establecimientos turísticos recreativos se admiten, con carácter transitorio, hasta tanto se establezcan otras determinaciones por el Plan Territorial específico de establecimientos turístico recreativos. Su desarrollo se admitirá exclusivamente en los ámbitos permitidos en el planeamiento territorial.

Art. 5.3.3. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

1. Las instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que le sean de aplicación, las determinaciones del planeamiento territorial, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de estas Normas que resulten aplicables, en cualquier caso con lo establecido en el artículo 5.1.7 de estas Normas y las especificaciones que se expresan en los números siguientes.

2. Condiciones específicas para los cuartos de aperos de labranza:

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

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

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

3. Condiciones específicas para los invernaderos:

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

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

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

4. Condiciones específicas para la ganadería estabulada:

- a) Las características de las parcelas, emplazamientos y distancias, así como las características de las edificaciones e instalaciones serán las reguladas en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera. Se asimila el área de regulación ganadera 3 al suelo agrícola tradicional y el área de regulación ganadera 4 al suelo agrícola intensivo, pero no se permiten nuevas instalaciones en el ámbito de referencia turístico Noroeste (Zona costera desde el núcleo de Garachico hasta el término municipal de Los Silos).
- b) En los asentamientos rurales se admiten exclusivamente las de autoconsumo.

5. Condiciones específicas para otras construcciones vinculadas a los usos primarios (almacenes agrícolas, bodegas, etc.):

- a) Se admitirán en las categorías de suelo rústico de protección agraria y asentamientos rurales.

- b) Sólo podrán autorizarse en fincas o unidades de explotación que cumplan con la superficie de parcela mínima a efectos de segregación, según la categoría de suelo rústico de protección agraria en el que vaya a situarse.
  - c) Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas sectoriales.
  - d) La edificación no podrá tener una altura superior a 4,50 metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible una altura mayor, lo que deberá justificarse suficientemente en el pertinente proyecto.
  - e) Se separarán 3,00 metros de los linderos y 10,00 metros de las vías o caminos.
6. Condiciones específicas para los depósitos de riego.

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

- a) Sólo podrán autorizarse en suelo rústico de protección agraria y de protección territorial. Con carácter excepcional, por razones técnicas imponderables, se admitirán en las categorías de suelo rústico de protección ambiental.
- b) Los parámetros de aplicación serán los establecidos en el instrumento pertinente.

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

Además de las otras condiciones establecidas en estas Normas y de las determinadas en la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación, las edificaciones de equipamientos públicos y privados que se construyan en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las de carácter general:

- a) Se admiten en las categorías de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, y de asentamiento rural y los existentes, en suelos rústicos de protección agraria.
- b) Los parámetros de aplicación serán los establecidos en el instrumento pertinente.

- c) Los parámetros de las construcciones de equipamientos públicos serán libres, respetando en todo caso un retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros.

Art. 5.3.5. Condiciones particulares de los usos recreativos en suelo rústico:

1. Cuando se pretendan realizar usos recreativos en suelo rústico de protección ambiental, serán de aplicación las siguientes determinaciones:
  - El mobiliario necesario para su funcionamiento será de piedra o madera, a excepción de los parques infantiles que deberán ajustarse a las condiciones de seguridad legalmente exigidas.
  - La superficie pavimentada será inferior al 10% de la superficie total.
  - Como mínimo el 20% de su superficie estará dotada de vegetación arbustiva o arbórea, eligiéndose especies nativas características del lugar.
  - En las áreas recreativas se preverá la localización de contenedores de basuras y papeleras, siendo preceptivo el buen uso de la zona ocupada así como la observación de las medidas higiénicas y de ornato necesarias.

Art. 5.3.6. Condiciones particulares de las infraestructuras en suelo rústico.

1. Los parámetros, condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar las infraestructuras y las edificaciones vinculadas a las mismas en suelo rústico, serán los establecidos en la legislación urbanística y en la sectorial que corresponda, en el planeamiento insular o territorial, sin perjuicio del cumplimiento de lo regulado en los números siguientes y en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.
2. Se prohíbe la apertura de nuevas carreteras, caminos o pistas, salvo las necesariamente vinculadas a otras intervenciones.. En este caso, deberán obtener la pertinente licencia, para lo cual el proyecto de ejecución de obras deberá necesariamente acompañarse de un estudio específico del impacto en caso de que lo requiera la legislación específica, además de requerirse las autorizaciones previas pertinentes.

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

paisaje. Las restantes conexiones de infraestructuras habrán de desarrollarse soterradas, siguiendo el trazado de la vía de acceso.

3. La tipología de los enlaces establecidos en las vías de interés regional e insular se han de considerar como indicativas, únicamente vinculantes en cuanto a la señalización de su emplazamiento, y no como diseño concreto a ejecutar.
4. Las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de estaciones de servicios para suministro de combustible, deberán desarrollarse en una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> s y no superarán la superficie edificable de 300 m<sup>2</sup> construidos, con una planta y 4,00 metros de altura máxima. En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustible ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles.
5. Las edificaciones de depuración de agua y las análogas que pudieran implantarse en el suelo rústico deberán tener una franja de protección en todo su perímetro de 50,00 metros de ancho.
6. En las infraestructuras de tratamiento de residuos, los parámetros de aplicación serán propuestos por el respectivo Plan Especial de acuerdo a las características de la instalación.
7. Todas las especificaciones de los números anteriores serán incrementadas -en su caso- conforme a las que resulten más restrictivas de las establecidas por la normativa específica de cada una de las infraestructuras. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización podrá también desarrollar, concretar o ampliar los parámetros, condiciones y requisitos establecidos en este artículo.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA. Instrumentos normativos complementarios.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno.
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios del Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico.
4. En el plazo de seis meses se deberá redactar el Plan Especial del Puerto de Garachico.

### SEGUNDA Prevención de riesgos

1. Se deberá redactar el Plan Territorial Especial para que, en cumplimiento de la Directriz 50 de la Ley 19/2003, resuelva los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.
2. Dicho Plan Territorial Especial podrá desarrollarse tanto de forma unitaria como por temas determinados, correspondiendo su redacción a cada una de las Administraciones competentes.

### TERCERA. Edificaciones y usos existentes fuera de ordenación.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor de este Plan General que resulten disconformes con los parámetros y condiciones de la edificación o que no se ajusten al régimen y condiciones de los usos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y sujetas a los efectos que de ello se derivan conforme a lo establecido en los números siguientes y en la legislación urbanística aplicable.

2. En los supuestos del número anterior sólo se permiten las obras de reparación y conservación que exijan la higiene, habitabilidad, utilización y ornato de los inmuebles o instalaciones, pudiendo autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca o inmueble en el plazo de cinco (5) años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En cualquier caso, dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. Las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento en los, pero que cuenten con la pertinente licencia o autorización otorgada conforme al planeamiento anterior, se consideran fuera de ordenación con los mismos efectos señalados en el número 2 anterior.

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

4. No pueden ampararse en la condición de fuera de ordenación las construcciones e instalaciones ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
5. A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen de fuera de ordenación establecido en el número 2 anterior, sin que ello signifique su legalización, que deberá atenerse a lo establecido en el artículo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. A estos efectos, se deberán acreditar la antigüedad de la edificación, construcción e instalación por medio de prescripción urbanística o Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin perjuicio de la posible estimación de cualquier otro medio de prueba que sea admisible en Derecho.
6. Las explotaciones ganaderas existentes se regirán por el régimen transitorio establecido en el planeamiento territorial especial de la actividad ganadera.

CUARTA Condiciones del uso extractivo.

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

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

SEGUNDA. Edificios precatalogados.

Hasta tanto se apruebe el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico, serán de aplicación las determinaciones de estas Normas previstas para los edificios que se incluyan en el mismo a los edificios precatalogados reflejados en los planos de Ordenación.