



REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - ICOD DE LOS VINOS





AYUNTAMIENTO DE
ICOD DE LOS VINOS



Gobierno de Canarias



OA3 OFICINA DE
ARQUITECTURA TRES SLP



NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ICOD DE LOS VINOS

OA3 S.L.P.

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



NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

		<u>Página</u>
TÍTULO PRELIMINAR		
DISPOSICIONES GENERALES		5
Artículo 1.	Naturaleza, Ámbito y Objeto	5
Artículo 2.	Vigencia y Efectos	5
Artículo 3.	Revisión	6
Artículo 4.	Modificación y Actualización	6
Artículo 5.	Documentación	7
Artículo 6.	Interpretación y Aplicación	7
TÍTULO PRIMERO		
RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN		9
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO		9
Artículo 7.	Clases de Suelo	9
Artículo 8.	Categorías del Suelo Rústico	9
Artículo 9.	Categorías del Suelo Urbanizable	10
Artículo 10.	Categorías del Suelo Urbano	11
Artículo 11.	Sistemas Generales de la Ordenación Estructural	11
Artículo 12.	Áreas territoriales y Ámbitos de Ordenación	12
Artículo 13.	Ámbitos de Ordenación en Suelo Urbanizable	12
Artículo 14.	Ámbitos de Ordenación en Suelo Rústico	13
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO		14
Artículo 15.	Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios	14
Artículo 16.	Aprovechamiento Urbanístico	14
Artículo 17.	Aprovechamiento Medio (AM)	14
Artículo 18.	Aprovechamiento Privado o Lucrativo	15
Artículo 19.	Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento	15
Artículo 20.	Limitaciones de Carácter Sectorial	16
Artículo 21.	Deber de Conservación	16

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN		17
Artículo 22.	Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo	17
Artículo 23.	Planes Parciales	17
Artículo 24.	Planes Especiales	18
Artículo 25.	Estudios de Detalle	18
Artículo 26.	Instrumentos Normativos y Complementarios	19
Artículo 27.	Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico	19

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO 21

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		21
Artículo 28.	Régimen General del Suelo Rústico	21
Artículo 29.	Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario	23
Artículo 30.	Usos, Actividades y Construcciones Autorizables	24
Artículo 31.	Actuaciones de Interés General	26

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		27
Artículo 32.	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	27
Artículo 33.	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)	28
Artículo 34.	Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCo)	30
Artículo 35.	Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)	30
Artículo 36.	Suelo Rústico de Protección Natural en los Espacios Naturales Protegidos (SRPN_ENP)	31
Artículo 37.	Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional (SRPA_T) E Intensiva (SRPA_I)	32
Artículo 38.	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE)	35
Artículo 39.	Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)	36
Artículo 40.	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	37

TÍTULO TERCERO
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 39

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		39
Artículo 41.	Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable	39

Artículo 42.	Régimen Urbanístico previo al Desarrollo de los Sectores	39
Artículo 43.	Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado	39
Artículo 44.	Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	40
Artículo 45.	Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado	40
 CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES		 40
Artículo 46.	Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo	40
Artículo 47.	Contenido de los Planes Parciales	41
Artículo 48.	Criterios Generales de Ordenación de los Sectores	41
Artículo 49.	Condiciones Generales de la Red Viaria	42
Artículo 50.	Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Peatonales	42
Artículo 51.	Dotación de Aparcamientos	43
Artículo 52.	Reserva de Suelo Para Sistemas Generales	43
Artículo 53.	Reserva de Suelo Para Dotaciones y Espacios Libres Públicos	43
 TÍTULO CUARTO		
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO		45
 CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		 45
Artículo 54.	Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano	45
Artículo 55.	Régimen General del Suelo Urbano	45
Artículo 56.	Régimen del Suelo Urbano Consolidado	45
Artículo 57.	Régimen del Suelo Urbano No Consolidado	46
 CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		 46
Artículo 58.	Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano	46
Artículo 59.	Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano	47
 TÍTULO QUINTO		
MEDIDAS AMBIENTALES		
Artículo 60.	Determinaciones generales según clase y categoría de suelo	47
Artículo 61.	Determinaciones ambientales específicas	51

DISPOSICIONES ADICIONALES		54
PRIMERA	Instrumentos Normativos Complementarios	54
SEGUNDA	Planes Especiales de Desarrollo	55
TERCERA	Suspensión del otorgamiento de licencias	55
DISPOSICIONES TRANSITORIAS		55
PRIMERA	Régimen Transitorio de los Instrumentos Normativos Complementarios	55
SEGUNDA	Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo	55
TERCERA	Régimen Transitorio de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	55
DISPOSICIONES FINALES		56
PRIMERA	Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación	56
SEGUNDA	Ordenación Pormenorizada del Plan General (PLAN OPERATIVO)	57

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.-

Naturaleza, Ámbito y Objeto.

1. El Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal, estableciendo el modelo de organización de su territorio y la gestión de su ejecución dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales.
2. En el marco de la legislación urbanística y del planeamiento de ordenación territorial, el Plan General tiene como objeto:
 - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo de organización urbanística del mismo, determinando los elementos de su estructura general y la clasificación del suelo.
 - b) La ordenación pormenorizada y, en su caso, las determinaciones e instrucciones para su determinación por el planeamiento de desarrollo, en aquellos ámbitos en que así se establece.
 - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística necesaria para su ejecución.
3. La ordenación pormenorizada, la gestión urbanística y el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero forman el contenido del Plan Operativo del Plan General de Icod de los Vinos.

Artículo 2.-

Vigencia y Efectos.

1. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma legalmente establecida (artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen Local; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación urbanística aplicable.
2. La entrada en vigor del Plan General produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
 - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su ejecución al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
 - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
 - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
 - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas, en la vigente legislación.

- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.
3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 3.- Revisión.

1. Se entenderá por revisión del Instrumento de ordenación urbanística del municipio la reconsideración de su contenido cuando afecte de forma sustancial a los elementos de la ordenación estructural o al modelo territorial establecido.
2. El Plan General podrá revisarse a los ocho años de su vigencia, o en todo caso cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) La necesidad de adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior o de ámbito supramunicipal, o a una legislación urbanística sobrevenida. Cuando la misma se determine de forma expresa en dichos instrumentos o en la mera legislación.
 - b) La aparición de nuevas circunstancias socio-económicas en el municipio, siempre que ello signifique la conveniencia de reconsiderar, la estructura general que contiene el planeamiento.
 - c) Cuando se modifique el modelo de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.
 - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.
 - e) Cuando se produzca la alteración de cualquiera de los elementos de la Ordenación Estructural.
 - f) Por cualquiera de las causas previstas en el apartado 56 del Reglamento de Procedimientos de Canarias. (Decreto 55/2006).
 - g) Cuando la modificación incremente la superficie edificable residencial en un área, se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos de Sistema General en cinco (5) m² por cada habitante o plaza alojativa adicional.

Artículo 4.- Modificación y Actualización.

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

4. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas anteriormente en similares condiciones. Cuando la modificación incremente el volumen edificable en un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en cinco (5) m² por cada habitante o plaza alojativa adicional
5. Cada cuatro años deberá actualizarse el Plan Operativo, pudiendo limitarse exclusivamente a la organización de la gestión y la programación de la ejecución y la programación de la ejecución pública.

Artículo 5.-

Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los siguientes documentos:
 - a) Memoria
 - b) Normas Urbanísticas
 - c) Memoria y Ficheros de Gestión Urbanística
 - d) Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)
 - e) Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión
 - f) Planos de alineaciones y rasantes
 - g) Planos de información
2. En la Memoria se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como cuadros de superficies y características de la ordenación.
3. El fichero de gestión urbanística se considera parte integrante de las Normas Urbanísticas al establecer determinaciones de aprovechamiento generando derechos y obligaciones.

Artículo 6.-

Interpretación y Aplicación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del instrumento de ordenación urbanística integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en su Memoria, y atendiendo a la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del planeamiento. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

4. La interpretación del Plan General se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
 - a) Normas Urbanísticas.
 - b) Gestión Urbanística.
 - c) Planos de Ordenación Pormenorizada.
 - d) Planos de Ordenación Estructural.
 - e) Memoria.

5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a la mayor superficie de espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.

6. Los documentos urbanísticos que desarrollen la gestión de los distintos ámbitos y sectores delimitados por este Plan General podrán adaptar sus límites a la realidad física existente, admitiéndose diferencias de superficies hasta un máximo del 5%, ajustándose los parámetros previstos en los ficheros de Gestión Urbanística manteniéndose la misma proporción que la prevista inicialmente.

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

CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 7.-

Clases de Suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria, divide el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente preservarlos de acuerdo al modelo territorial elegido.
3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina como soporte de los desarrollos urbanísticos que cubran los razonables crecimientos previsibles, según los criterios expresados en la Memoria, en función del modelo territorial adoptado.
4. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, así como por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías que se determinan en los respectivos artículos de estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.

Artículo 8.-

Categorías del Suelo Rústico.

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

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

1. Cuando en los terrenos se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:
 - a) Suelo rústico de protección natural (SRPN) para la preservación de valores naturales o ecológicos.
 - b) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

- c) Suelo rústico de protección costera (SRPCo), para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.
- d) Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC), para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

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

- a) Suelo rústico de protección agraria (SRPA), tradicional (SRPA T) e intensiva (SRPA I), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- b) Suelo rústico de protección minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de los recursos minerales.
- c) Suelo rústico y equipamientos de protección de infraestructuras (SRPIE), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

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

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

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

- a) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no han justificado su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Artículo 9.-

Categorías del Suelo Urbanizable

- 1. El suelo urbanizable se categoriza como sectorizado al estar delimitados los sectores de desarrollo.
- 2. El suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada, bien por ser de nueva clasificación o porque no tienen plan parcial considerado vigente o se han modificado los criterios de ordenación.
- 3. El suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO), integrado por los sectores que tienen la ordenación pormenorizada incluida en el plan general y no tienen que desarrollar un plan parcial, sino solo las actividades de gestión y ejecución de la urbanización y posteriormente de la edificación.

4. El suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio (SUSO RT), integrado por los sectores que ya tienen ordenación pormenorizada con plan parcial aprobado y que se considera en ejecución, manteniéndose la ordenación vigente y los derechos y obligaciones del documento de desarrollo que se considera vigente.
5. Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico (SUNS-E) integrado por el suelo de carácter estratégico previsto en el planeamiento territorial y como reserva de suelo.

Artículo 10.-

Categorías del Suelo Urbano.

1. El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución de la urbanización y de la consolidación edificatoria, y de acuerdo a la definición realizada en estas Normas, se divide en las siguientes categorías:
 - a) **Suelo urbano consolidado (SUCU):** Cuando se encuentra ejecutada la urbanización en grado suficiente según la regulación legal aplicable y las siguientes condiciones, establecidas por este Plan General cumpliendo los dos apartados siguientes:
 - 1) Por tener acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento a la red general o a sistema individual de evacuación.
 - 2) Por tener pavimentación de calzada, alumbrado público y tener o no encintado de aceras, en función del ancho de la calle, no siendo necesario el encintado de aceras para calles menores de 8,50 metros
 - b) **Suelo urbano no consolidado (SUNCU):** El restante suelo urbano que no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado.
 - c) **Suelo urbano consolidado por la urbanización de interés cultural (SUCU-IC):** por tener valores patrimoniales declarados o incoados como conjunto histórico según la legislación de Patrimonio Histórico.

Artículo 11.-

Sistemas Generales de la Ordenación Estructural

1. Los Sistemas Generales constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la ordenación urbanística estructural que el Plan General define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los sistemas generales se dividen en dos niveles:
 - a) **Sistemas Territoriales**, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
 - b) **Sistemas Municipales y locales**, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o una zona del mismo, respectivamente.
3. Los sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes o cuando se indique lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban.

4. Cuando están incluidos en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación, la ejecución de los sistemas generales de la red viaria (SGRV) será por cuenta de los propietarios del sector ya que se considera que forman parte de la superficie de viario que ordena el sector, y que por tanto otorga la condición de solar urbanizado a las parcelas a las que da frente el sistema viario, y del que se obtienen los aprovechamientos edificatorios formando parte indisoluble de su ordenación pormenorizada.

Artículo 12.-

Áreas Territoriales y Ámbitos de Ordenación

1. Definición de Áreas Territoriales.

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

2. Ámbitos de Ordenación Incorporada.

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

3. Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

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

Artículo 13.-

Áreas de Ordenación en Suelo Urbanizable.

1. Sectores de suelo urbanizable.

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

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

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado para los que el Plan General no establecen ni incorpora su ordenación pormenorizada se desarrollará la ordenación a través del pertinente Plan Parcial, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y

recomendaciones, en su caso, que se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a estas Normas; y mediante el procedimiento legal de aplicación.

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

En los sectores de suelo urbanizable ordenado para los que el Plan General incorpora su ordenación pormenorizada completa con el contenido del plan parcial que se considera vigente, incluyéndose las determinaciones correspondientes como anexos de este plan general.

4. Sectores de Suelo urbanizable Ordenado. (SUSO)

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

Artículo 14.-

Área de Ordenación en Suelo Rústico.

1. Áreas de Espacio Natural Protegido.

La Ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo, y las delimitaciones y adscripción a las mismas que se contiene el en Plano de Ordenación Estructural correspondiente; diferenciándose de forma clara y precisa los terrenos sujetos a un régimen de protección ambiental declarado legalmente, por lo que su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales o de ordenación de los recursos naturales.

2. Áreas fuera de los espacios Naturales Protegidos.

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

3. Asentamientos Rurales.

En los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada se delimitan los áreas de suelo rústico calificados como Asentamientos Rurales, estableciéndose la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

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

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 15.-

Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios.

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

Artículo 16.-

Aprovechamiento Urbanístico.

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

Artículo 17.-

Aprovechamiento Medio (AM).

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

expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

5. En los planes parciales la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.
6. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Artículo 18.-

Aprovechamiento Privado o Lucrativo.

1. El aprovechamiento privado correspondiente al titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá ejecutar y costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas y en la legislación vigente.
2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero de Gestión Urbanística.
3. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, de distribución equitativa y de costear o -en su caso - ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad o sector deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19.-

Aprovechamiento Urbanístico Correspondiente al Ayuntamiento.

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

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

Artículo 20.-

Limitaciones de Carácter Sectorial.

1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.
2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo- terrestre y servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas.
La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:
 - a) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
 - b) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
 - c) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
 - d) Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.
 - e) Se deberá cumplir expresamente lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de La Ley de Costas.
3. Los usos e instalaciones en las zonas de dominio público de carreteras y sus servidumbres se ajustarán a la legislación aplicable en la materia.
4. La delimitación de los ámbitos de protección cautelar del patrimonio Histórico tiene como efecto la aplicación de los procedimientos y las disposiciones contenidas en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, según el bien protegido de que se trate.
5. Los usos, actividades e infraestructuras a implantar en cualquiera de los espacios naturales protegidos deberá ser conforme con la legislación estatal aplicable y con el Plan Rector de uso y gestión de los mismos.

Artículo 21.-

Deber de Conservación.

1. Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

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

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Artículo 22.-

Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

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

Artículo 23.-

Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores unitarios de suelo urbanizable que se delimiten, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 24.- Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de la ordenación pormenorizada en un ámbito concreto delimitado por el Plan General a tales efectos. Su finalidad, objetivos e instrucciones para su formulación, se contienen en la ficha correspondiente del Fichero de Gestión Urbanística o en estas Normas, debiendo adecuarse su contenido a tales determinaciones. Los Planes Especiales podrán modificar motivadamente las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
2. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano o en Asentamientos Rurales, deberán incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.
3. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

Artículo 25.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes.
 - b) Los volúmenes.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
 - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
 - f) Establecer nuevas ordenanzas.
3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.
4. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable o el que específicamente se determine, en su caso, por estas Normas o por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 26.-

Instrumentos Normativos y Complementarios.

1. La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos, de acuerdo a lo especificado en el Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias:
 - a) Ordenanzas de Edificación (Artículo 40 TRLOTENC).
 - b) Ordenanzas de Urbanización (Artículo 40 TRLOTENC).
2. Estos instrumentos deberán ser aprobados antes de dos años de la entrada en vigor del Plan.
3. Ninguna de estas ordenanzas, o cualesquiera otras que se desarrollen, podrán establecer determinaciones que sean contrarias al Plan General, tanto en cuanto a su contenido normativo como en cuanto a los criterios generales de ordenación y regulación de las actividades y usos.

Artículo 27.-

Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales en Suelo Rústico.

1. Las actuaciones singulares en Suelo Rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones de estas Normas, deberán solicitarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Territorial o de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento. Pueden ser:
 - a) Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, que contendrán las previsiones de ordenación y de ejecución necesarias para la correcta definición de la actuación que legitima. La evaluación de impacto ambiental deberá contener las distintas alternativas de ordenación.
 - b) Proyectos de Actuación Territorial de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, que contendrán las previsiones.
3. Los Proyectos de Actuación Territorial en el Suelo Rústico, a los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación pormenorizada del ámbito en el que inciden o al que afectan, y de proyectos básicos de ejecución de las edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar en ellos. Su contenido deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial, deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.

4. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por este plan general de ordenación.
5. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de que la actividad a desarrollar sea de promoción y titularidad privada, será requisito indispensable para la tramitación del Proyecto de Actuación Territorial, la conformidad municipal con el mismo y la formalización de un Convenio Urbanístico entre el Promotor y el Ayuntamiento, para la determinación de los compromisos y compensaciones a asumir por el primero, según el aprovechamiento urbanístico a materializar, y las garantías del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que se determinen. Además, en su caso, se deberá establecer en el Convenio la cuantía del Canon Urbanístico a sufragar por la actividad que se desarrolle. Dicho convenio urbanístico deberá someterse a la regulación de tales instrumentos contenida en los preceptos legales de aplicación.
6. La Calificación Territorial es un acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. 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, ya que este plan general de ordenación ha establecido para ellos la correspondiente ordenación pormenorizada.

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 28.-

Régimen General del Suelo Rústico.

1. El Régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en este Plan General de Ordenación, con carácter general o en relación a las distintas categorías establecidas en esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, solo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este Plan General de Ordenación, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:
 - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.
 - b) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.
 - c) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.
4. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiónes ilegítimas en bienes de terceros.
5. Los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío 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. En caso de incumplimiento se faculta al ayuntamiento correspondiente a realizar la limpieza y repercutir posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación económica-social no puedan asumir tal obligación.
6. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del

cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine la Administración Municipal.

7. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
8. Las condiciones que se determinan para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:
 - a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas e instalaciones agropecuarias, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando, sin excepción, prohibidos los pozos negros.
 - d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.
9. El Régimen General del suelo rústico podrá concretarse respecto de un ámbito determinado a través de los instrumentos de desarrollo de la ordenación previstos en la legislación urbanística, ambiental o sectorial, en el planeamiento insular o en este Plan general de Ordenación.
10. En las edificaciones existentes podrán permitirse obras de mantenimiento, consolidación o reforma, siempre que se adecuen a este Plan General de Ordenación y obtengan la preceptiva licencia, permitiéndose los usos existentes autorizados con anterioridad, salvo que haya recaído sobre ellos situación legal de fuera de ordenación, decretada por éste Plan General, y salvo los expresamente prohibidos por la legislación urbanística, ambiental o sectorial.
11. Parcelación en suelo rústico.
 - a) Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
 - b) Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
 - c) La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos rurales, delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.
12. Parcelación Urbanística.
 - a) Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos rústicos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.
 - b) Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística

13. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.
 - I. Serán indivisibles los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
 - II. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesaridad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
14. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos rurales.
15. La parcela mínima será, con carácter general, de 10.000m², excepto en los asentamientos rurales, que dependerá de la tipología asignada por el PGO. En función de las diferentes intervenciones admisibles la parcela mínima podrá ser menor según se establece en las Normas de este Plan General.
16. Se permitirán los cerramientos y vallados de las fincas o parcelas con elementos constructivos que sean diáfanos y transparentes hasta dos metros de altura sobre el terreno natural, salvo en aquellas categorías de suelo rústico que en estas Normas se admita con otras condiciones particulares.

Artículo 29.-

Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación y de Carácter Subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar con carácter general las siguientes reglas:
 - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos con una importante cualidad paisajística, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
 - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por local comercial de gran altura en la planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
 - c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
 - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
 - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas sobre el plano base de la parcela o según el criterio de medición de la altura de la tipología aplicable.

- f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
 - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y las cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. Las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - b) Tener el carácter de aisladas.
 - c) Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.
 - d) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.
3. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

Artículo 30.-

Usos, Actividades y Construcciones Autorizables.

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.
2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.
3. Los usos agrícolas, ganaderos y forestales, que se regularán, además, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.
4. El uso extractivo, en el caso en que sea admitido, comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos
5. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen reglamentariamente.
6. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales, salvo las excepciones que se establezcan en la legislación vigente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.

b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

7. Además, con carácter general, serán posibles los siguientes actos:

- a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en la letra c) de artículo 44.4 del TR LOTENC, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.
- b) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63,8 del texto Refundido.
- c) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.
- d) El Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones no amparadas en licencia, que establece éste Plan General como de desarrollo, y que deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedarán comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
- 2) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
- 3) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
- 4) La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
- 5) El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

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

Artículo 31.-

Actuaciones de Interés General.

1. Este Plan General incorpora directamente las ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes o sistemas generales, remitiendo, las no previstas, mediante Proyectos de Actuación Territorial (PAT) a ubicar, preferentemente, en los bordes de asentamientos rurales.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico.
3. La legislación vigente, en el Texto Refundido, establece las normas de procedimiento y condiciones para la tramitación de los Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico.
4. En ausencia de reglamento y normas técnicas las condiciones de las actuaciones serán las correspondientes a los usos y tipologías, establecidos o equiparables, en esta normativa.
5. Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, con los requisitos que se determinen en la legislación vigente:
 - a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
 - b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.
 - c) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.
6. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:
 - a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
 - b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
 - c) Las áreas de servicio de carreteras implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.
7. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, los siguientes usos:
 - a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
 - b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados en la legislación vigente.
 - c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.

- d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.
- e) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.
- f) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio, de las vías de comunicación implantadas en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- g) Las infraestructuras de saneamiento, abasto de agua y energía, cuando estén permitidas por el plan general en la categoría que corresponda.

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

Artículo 32.-

Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

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

5. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales. En el caso de los barrancos, además, todas aquellas que pudieran producir disminución de sus caudales o deterioro de la calidad de sus aguas.

En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- c) Todas las de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
- e) En general, todas las intervenciones de instalaciones; el Plan General regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.
- f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

Artículo 33.-

Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y de las características fisiográficas de los terrenos, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - a) La preservación de su estructura física, geomorfológica y paisajística, así como de los ecosistemas asociados.
 - b) La mejora y la recuperación del paisaje, incluyendo la eliminación tanto de los impactos existentes, especialmente los que afectan a la orografía natural (antiguas extracciones, por ejemplo), como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de ordenación.
 - c) Conservar, restaurar y extender la cobertura vegetal existente, con la finalidad de evitar la erosión de los terrenos y como fuente de recursos futuros.
 - d) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.
 - e) Se admiten actuaciones que pongan en valor los valores naturales y paisajísticos en presencia, tales como senderos y miradores.

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.
El uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.
4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - a) Los ambientales, tanto lo de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos (tales como la restauración de los valores objeto de protección), como los científicos y de educación ambiental.
 - b) Los recreativos en categorías de esparcimiento elemental en los que no se comprendan plazas alojativas.
5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural en edificaciones existentes, y los residenciales de nueva construcción.
6. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores paisajísticos. En todo caso se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
 - a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
 - b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
 - c) Todas la de movimiento de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para a continuidad de actividades agrícolas existentes.
 - d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
 - e) En general, todas la intervenciones de instalaciones. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; y la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin, tal como se regula en el PIOT.
 - f) Todas las de nueva edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
7. Se admiten las infraestructuras de saneamiento, abasto de agua y energía con la menor afección posible a los valores en protección, siempre que se mimeticen con el espacio no edificado con tratamientos vegetales, similares a los existentes en la zona. Los elementos construidos deben estar aplacados en piedra natural similar a la existente en la zona y en caso de no estar enterrados no podrán sobresalir más de tres metros de altura del terreno natural.
8. Se admiten los usos agrícolas existentes, tanto en cuanto a su explotación como a la restauración de los bancales existentes pero en mal estado de conservación con el objetivo de poner en explotación agraria los terrenos afectados.
9. Donde el Plan General de Ordenación reconoce la existencia de actividad tradicional compatible con la conservación de las características naturales se atenderá a las siguientes condiciones:
 - a) Se conservarán las actividades existentes en su intensidad actual.
 - b) Las áreas agrícolas conservarán la forma de sus bancales y la vegetación natural existente en ellos.

- c) No se admitirán tratamientos químicos o fitosanitarios que pudieran perjudicar a las especies naturales objeto de protección.
- d) Las edificaciones o instalaciones legalmente establecidas en suelo rústico pueden mantener su uso actual, admitiéndose exclusivamente las obras de mantenimiento, que no podrán contemplar ampliaciones ni alterar las condiciones de su entorno.
- e) Se podrán mantener los usos existentes.
- f) No se admitirán movimientos de tierra, nuevas roturaciones ni apertura de vías o caminos.
- g) No se admitirán nuevas edificaciones.

Artículo 34.-

Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCo)

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

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

- f) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
 - g) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
 - h) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
 - i) 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.
 - j) Se deberá cumplir expresamente lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de La Ley de Costas.
2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo- terrestre y servidumbre se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas.

Artículo 35.-

Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores culturales en presencia, y de su entorno inmediato, lo cual se concreta en lo siguiente:
 - a) La preservación de su estructura física, formal y funcional.
 - b) La mejora y la recuperación del entorno inmediato, incluyendo la eliminación tanto de lo impactos existentes, como de infraestructuras, construcciones y cualesquiera otros elementos artificiales fuera de uso o que resulten incompatibles con los objetivos de preservación.
 - c) Fomentar la articulación de estos ámbitos en un sistema de espacios interrelacionados que potencien la identidad del territorio en su conjunto.

3. Régimen Básico de los Usos e Intervenciones.

El uso principal en todos los ámbitos adscritos a esta categoría será el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación.

4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos:

- a) Los ambientales, tanto los de conservación en otras categorías pormenorizadas distintas a las actividades de preservación, vinculados a objetivos de ordenación específicos, tales como la restauración de los valores objeto de protección, como los científicos y de educación ambiental.
- b) Los de esparcimiento en espacios no adaptados.

5. Serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría los de esparcimiento con vehículos de motor, los industriales, los terciarios, los turísticos, salvo los establecimientos de turismo rural, y los residenciales.

6. Con carácter general, el Plan General prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores culturales. En todo caso se prohíben específicamente las siguientes intervenciones:

- a) Entre las intervenciones sobre la estructura catastral las de segregación y las de parcelación urbanística.
- b) Entre las intervenciones sobre la flora y la fauna, las de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- c) Todas las de movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- d) Todas las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes.
- e) En general, todas las intervenciones de instalaciones. A tal efecto, podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística.
- f) Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles de interés patrimonial y, como tales, incluidas en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos. Se aprovecharán en lo posible los accesos preexistentes en la medida de lo posible.

Artículo 36.-

Suelo Rústico de Protección Natural en los Espacios Naturales Protegidos (SRPN_ENP)

1. Sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental, normas sectoriales, instrumentos de ordenación, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. El objetivo general es garantizar la preservación de los valores de los suelos rústicos incluidos en los Espacios Naturales Protegidos y zonas periféricas de protección.
3. El Régimen de usos tolerados y permitidos será el especialmente establecido por los instrumentos de ordenación de los respectivos Espacios Naturales Protegidos y, en su defecto, a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

4. En los Espacios Naturales Protegidos no se admitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro sus valores o no esté entre las siguientes que se señalan, consideradas como las únicas permitidas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación o regulación:
 - a) Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
 - b) Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
 - c) Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
 - d) La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.

5. Salvo que los instrumentos de ordenación o regulación de los Espacios Naturales Protegidos dispongan otras determinaciones, en los mismos queda expresamente prohibido:
 - a) La apertura de nuevas vías, caminos o canales.
 - b) Extracciones de cualquier tipo.
 - c) Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.
 - d) Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
 - e) El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
 - f) El pastoreo libre de animales.
 - g) La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.
 - h) Cualquier tipo de edificación que no esté relacionada con las señaladas en el número 3 anterior.
 - i) Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto los ya existentes, cuya eliminación deberá valorar y determinar -en su caso- en instrumentos de ordenación o regulación correspondiente.
 - j) Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor.

6. En estos suelos no podrán otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas, sin un informe emitido por el órgano al que le corresponde la gestión de dicho Espacio Natural, y en el caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.

Artículo 37.-

Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional (SRPA_T) e Intensiva (SRPA_I)

1. Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos del Texto Refundido de la Ley de Territorio y Espacios Naturales de Canarias y precisados en la determinación de este Plan General de Ordenación.

2. Es criterio del Plan General de Ordenación estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un segmento del sector primario básico y determinante.
3. Los organismos públicos adoptarán en su gestión medidas para el mantenimiento de la actividad agraria, necesaria para la conservación del carácter y paisaje de la isla. Dentro de esta línea la Administración Municipal promoverá un Estudio de Desarrollo Agropecuario Municipal, que incluirá un programa de actuación desarrollando al menos las siguientes líneas:
 - a) Las medidas necesarias para conseguir que se reutilicen al máximo las aguas residuales en la agricultura o en el riego de las zonas verdes.
 - b) El fomento del empleo de agua producida por sistemas de desalinización que empleen para su funcionamiento energías alternativas.
 - c) Un programa de tratamiento a largo plazo de las zonas agrícolas abandonadas, consistente en introducir paulatinamente especies autóctonas para evitar la pérdida de suelo, la destrucción de los paisajes aterrazados y mejorar al mismo tiempo, el recubrimiento vegetal de la isla.
 - d) Crear mecanismos capaces de transferir rentas al sector agrario, para mantener la actividad y empleo agrario.
 - e) Fomentar la investigación encaminada a la diversificación y profesionalización de los cultivos con vistas al mercado local
4. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los siguientes grupos de usos genéricos:
 - a) Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.
 - b) Los usos ganaderos en las categorías especificadas en el Título Cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
 - c) Los usos industriales, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas agrícolas 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito; las instalaciones que fueran necesarias para las áreas agrícolas 2 se emplazarán, solamente, en los asentamientos rurales cercanos e incluidos en la mencionada área agrícola. Estas áreas agrícolas son las delimitadas por el PIOT.
 - d) Los Terciarios Tradicionales en la categoría comercial de productos vinculados a la explotación agropecuaria.
 - e) El Uso Turístico en la categoría de Turismo Rural.
 - f) Los usos de infraestructuras de saneamiento, energía, telecomunicaciones y de la red viaria de carácter rural identificada en los planos de ordenación.
 - g) La implantación de vertederos de inertes según lo establecido en el Plan Territorial de Ordenación de Residuos (PTOR) en los artículos 60 y 62.
 - h) Las plantas de gestión de desmontes según lo establecido en el PTOR en los artículos 61 y 62.
 - i) Las plantas de compostaje de residuos agrícolas y ganaderos en fincas en activo según lo establecido en el PTOR en el artículo 66.
 - j) Las plantas de compostaje de residuos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter general según lo establecido en el PTOR en el artículo 67.
5. Las condiciones aplicables en los áreas de protección agrarias, a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.
6. Serán Usos Incompatibles en cualquier ámbito adscrito a ésta categoría cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:
 - a) Los de Esparcimiento con vehículos de motor.
 - b) Los Dotacionales, salvo aquellos ya existentes, y los que se dispongan en los asentamientos rurales.
 - c) Los Industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.
 - d) Los terciarios tradicionales en todas sus categorías salvo los admisibles, las grandes superficies y complejos comerciales.
 - e) Los establecimientos turísticos convencionales.

- f) Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario vinculados a las explotaciones, y de viviendas en asentamiento rural.
7. Con carácter general la regulación de las intervenciones atenderá a la diferentes intensidad de las actividades agrícolas de cada ámbito de ordenación, y en todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:
- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
 - Entre las intervenciones de movimiento de tierras las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas agrícolas 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.
 - Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento de desarrollo. En los ámbitos agrícolas se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
 - Entre las intervenciones de instalaciones, de soportes publicitarios.
 - Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios.
 - Entre las intervenciones de instalaciones, las de cultivos en invernaderos, salvo en SRPA_I (agrícola intensiva) situados al norte de la carretera TF-5 y el límite de la costa, señalados en los planos de categorías de suelo rústico (ordenación pormenorizada y estructural)
8. Los cerramientos de las fincas o parcelas, no podrán ser ciegos por encima de un metro de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de dos (2) metros, con elementos ligeros, metálicos, madera o plásticos que sean permeables y con mayoría de huecos.
9. Los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra, de hormigón ciclópeo con piedra a cara vista, o de hormigón con aplacado de piedra vista de forma irregular. y tendrán una altura máxima de 3 metros.
10. Se podrán implantar instalaciones de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables. En todo caso deberán respetar los siguientes requisitos:
- La potencia máxima será de 1,5 MW (1.500 kW);
 - El terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez por ciento de la superficie total de la explotación ni del quince por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso;
 - La autorización exigirá la correspondiente Calificación Territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 kW;
 - En caso de abandono permanente o por un período superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.
 - La extinción de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.
11. En suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante Calificación Territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el artículo 63.1.d) del Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y

se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

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

Artículo 38.-

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE)

1. En la protección de infraestructuras sólo serán posibles los usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones que este plan general admite dentro de la relación de usos de infraestructuras.
2. En la protección de equipamientos solo se admiten las construcciones definidas en la ordenación pormenorizada del plan general.
3. La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades.
4. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
5. Se establece un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto a los establecidos en el Título Cuarto, usos de infraestructuras de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
6. Las condiciones aplicables, a las parcelas y a las edificaciones a construir en éstas áreas, de los usos secundarios autorizables, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de que se trate, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación sectorial que resulte de aplicación.
7. Se podrán implantar instalaciones de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables. En todo caso deberán respetar los siguientes requisitos:
 - a) La potencia máxima será de 1,5 MW (1.500 kW);
 - b) El terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez por ciento de la superficie total de la explotación ni del quince por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso;
 - c) La autorización exigirá la correspondiente Calificación Territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 kW;

- d) En caso de abandono permanente o por un período superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.
- e) La extinción de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.

8. En el área de suelo rústico delimitado en El Riquel las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos serán las establecidas en la ficha correspondiente a este ámbito que se adjunta a la memoria de gestión urbanística y sus ficheros.

Artículo 39.-

Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)

1. El uso principal en todos los ámbitos adscritos a esta categoría será el minero, orientado preferentemente hacia la extracción de áridos de acuerdo a lo dispuesto por el PIOT.

Los usos extractivo-mineros comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No forman parte de esta categoría de uso las extracciones de agua (usos de infraestructuras) ni el aprovechamiento de recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

2. Los usos minero extractivos se han de asignar al ámbito acotado y establecido en este Plan General, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos, se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

3. El desarrollo de actividades extractivas requerirá, previa a su autorización, la redacción detallada y por fases de un proyecto de restauración ambiental y geomorfológica y el depósito de una fianza que garantice la efectiva ejecución de dicha restauración. Las obras de restauración se ejecutarán paralelamente a los trabajos de extracción.

4. El órgano competente emitirá el informe pertinente incluyendo las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento en relación, como mínimo, a:

- a) Los perímetros de la explotación.
- b) El ritmo y orden de las fases de explotación.
- c) Los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, tanto dentro como en la periferia del ámbito minero.
- d) Los elementos de fauna, especialmente avifauna nidificante, a respetar.
- e) El calendario de las voladuras y los trabajos de restauración, y cualquier otro aspecto relevante, a criterio de la Administración.

5. Será motivo de la pérdida de la fianza y eventual paralización de los trabajos de extracción, el incumplimiento de las fases de restauración, incluyendo su paralización injustificada por un periodo superior a los 12 meses, así como superar los límites autorizados para la explotación minera, no respetar los elementos a preservar de tipo geológico, geomorfológico o botánico, realizar voladuras en el periodo de nidificación de especies incluidas en el Catálogos de Especies Amenazadas u otras faltas graves de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas.

6. Los usos quedan limitados a los vinculados a la actividad extractiva:

- a) Principal:
Extractivo.
- b) Compatible complementarios:
Productivos relacionados.
- c) Prohibidos:
Los usos no citados.

7. El PGO admite el uso de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) en las áreas extractivas. Se debe realizar un estudio ambiental que valorará los efectos directos e indirectos de la instalación sobre la fauna, flora, gea y paisaje como medida preventiva.

8. En la restauración de canteras y áreas degradadas deberá evitarse el empleo de residuos de demolición, industriales y otros que puedan comportar efectos no deseables sobre el suelo, la atmósfera y los recursos hídricos superficiales o subterráneos, como medida preventiva y reductora.

9. Se deberán cumplir las condiciones establecidas por el PIOT en las fichas correspondientes a los ámbitos extractivos delimitados de El Riquel y Cerro Gordo.

Artículo 40.-

Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

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

4. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de Edificación Mixta, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.
5. Además de las que puedan determinarse en las Ordenanzas Municipales que se desarrollen, en estas Normas deberán cumplirse también las siguientes condiciones específicas:
 - a) Dar frente a vía o espacio público y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística y sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.
 - b) En cualquier caso, para adquirir el derecho al aprovechamiento edificatorio y a la licencia para su materialización deberán ejecutar o sufragar las obras de urbanización si se encuentran en un ámbito delimitado de Unidad de Actuación.
 - c) Los Espacios Libres y Dotaciones incluidas en los Asentamientos Rurales serán obtenidos por expropiación o mediante convenio.
 - d) En el caso de que se pretenda la colmatación interior no es posible la apertura de nuevos viales, ya sean de carácter privado o público, admitiéndose las segregaciones y parcelaciones necesarias para modificar la estructura parcelaria y facilitar el acceso al viario, todo ello de acuerdo a las determinaciones y condiciones contenidas en las Normas de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.
 - e) Las segregaciones y parcelaciones derivadas de la colmatación interior de los asentamientos rurales se llevarán a cabo a través de la Calificación del Territorial.

TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 41.-

Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbanizable.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en el artículo 10 el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores como Sectores Residenciales, Industriales, Terciarios y Turísticos.
2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en estas Normas, y -en su caso- en las propias fichas del Fichero de Gestión Urbanística.

Artículo 42.-

Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores.

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

Artículo 43.-

Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

1. El régimen del suelo urbanizable no ordenado, al no contar con plan parcial vigente y, por lo tanto, con ordenación pormenorizada, es el general del suelo rústico, hasta tanto no se aprueben los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación del sector, siendo de aplicación las prescripciones que contiene al respecto la legislación urbanística.

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

Artículo 44.-

Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales una vez que han sido aprobados, o aquellos que se han considerado vigentes, o en ejecución, y se consideran en Régimen Transitorio.

Artículo 45.-

Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Su régimen urbanístico se regula de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

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

Artículo 46.-

Condiciones Generales del Planeamiento Parcial de Desarrollo.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.
2. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 90% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.

Artículo 47.-

Contenido de los Planes Parciales.

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

Artículo 48.-

Criterios Generales de Ordenación de los Sectores.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 - b) Se resolverán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
 - c) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
 - d) En el caso de que la ficha correspondiente se indique un trazado viario como vinculante deberá desarrollarse éste con las nuevas modificaciones que sean necesarias para adaptarse al terreno o a los enlaces del resto del sistema viario del Plan General.

- e) La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
- f) En los sectores de uso residencial entre las dotaciones previstas en el artículo 36 del TRLOTENC además del 50 % a espacios libres el restante será al menos destinado el 25% a Dotaciones Públicas y el otro 25% a equipamientos y/o dotaciones.
- g) En los sectores de uso no residencial el porcentaje destinado a equipamientos privados podrá ser destinado también usos comerciales y de hostelería como complementos de la ordenación propuesta por el plan parcial.

Artículo 49.-

Condiciones Generales de la Red Viaria.

1. En el Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado.
4. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.
5. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria.

Artículo 50.-

Condiciones de los Espacios Libres Públicos y Vías Pevtonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área para garantizar su óptima accesibilidad.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

Artículo 51.-

Dotación de Aparcamientos.

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

Artículo 52.-

Reserva de Suelo para Sistemas Generales.

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

Artículo 53.-

Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales no deberán concretar el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores salvo que por el Plan General se establezca un destino dotacional específico. En el caso de los sectores residenciales deberá adoptarse el 100% de la superficie destinada a dotaciones y equipamientos como dotacional público.
3. En el caso de los sectores terciarios e industriales, deberá adoptarse la superficie destinada a equipamientos como equipamiento privado, admitiéndose los usos terciarios de comercial y hostelería como equipamientos privados del sector. No se establecerán los usos dotacionales, siendo en cualquier caso todos los dotacionales como compatibles.
4. En el caso de los sectores turísticos deberá la superficie destinada a equipamientos será destinada a equipamiento privado, admitiéndose los usos terciarios de comercial y hostelería como equipamientos privados del sector.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 54.-

Usos Característicos y Específicos del Suelo Urbano.

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos en función de su consideración como áreas homogéneas.
2. En el Plano de Ordenación Estructural de clasificación del suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.
3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en estas Normas. La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en estas Normas. Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o -en su caso- en el instrumento de ordenación incorporada, siendo complementadas en los supuestos de Tratamiento Específico por lo contenido en las fichas correspondientes.
4. Los instrumentos de planeamiento especial que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en estas Normas y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea.

Artículo 55.-

Régimen General del Suelo Urbano.

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

Artículo 56.-

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.
3. En el caso del suelo urbano consolidado delimitado como de Interés Cultural (SUIC) le será de aplicación la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 57.-

Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

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

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Artículo 58.-

Finalidades del Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

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

- a) Complementar la ordenación pormenorizada de protección en los ámbitos delimitados como tales y sujetos a la formulación de un Plan Especial de Protección de acuerdo a las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes de los respectivos ámbitos.
- b) La reordenación pormenorizada de un ámbito concreto con ordenación previa no ejecutada totalmente, y que presenta una problemática específica y compleja que ha impedido o dificultado que se culmine su ejecución, con el fin de resolver tales problemas y, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial, según disponga la legislación urbanística. (Áreas de Renovación o Rehabilitación Urbana).

- c) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.
- d) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial.
- e) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Artículo 59.-

Criterios Generales para el Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

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

TÍTULO QUINTO. MEDIDAS AMBIENTALES.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 60.-

Determinaciones ambientales según clase y categoría de suelo.

Las determinaciones ambientales a incorporar al PGO de Icod de los Vinos han sido desarrolladas a partir del análisis llevado a cabo en el Informe de Sostenibilidad en torno a los impactos ambientales y las medidas ambientales protectoras, correctoras, etc. En ellos se elabora un listado de carácter genérico, adaptado a la escala del PGO de este informe, donde se explicitan las medidas de protección y corrección de las potenciales afecciones al territorio debidas al desarrollo de las determinaciones del Plan. En dicho cuadro, se indican los efectos ambientales, así como los objetivos a cumplir con cada una de esas afecciones, controles propuestos, indicadores de cumplimiento, y corrección de las mismas. La propuesta de este Plan de Vigilancia Ambiental debe ser dinámica, que pueda rectificar, reformar o ajustar los proyectos a los nuevos retos que puedan aparecer. Con esto se entiende adecuadamente cubierto al apartado de determinaciones a considerar por el PGO en este sentido.

Las medidas ambientales de carácter protector, corrector y/o compensador son elementos básicos en la red que se crea entre la sociedad y su entorno, para que el consumo de recursos naturales y su transformación deban cumplir unas pautas de conservación y mantenimiento que aseguren la continuidad y calidad del sistema en el futuro.

Se han evaluado diferentes afecciones para la población, en tanto en cuanto afectan a su salud y bienestar, y también el buen manejo de los recursos y la conservación del medio, y el sentido común necesario en el uso del territorio, buscando encajar un entorno que influya positivamente en la estructura social y económica, solucionando los conflictos que aparecen cuando colisionan las demandas de desarrollo de un territorio con disponibilidad limitada. La ordenación creará estructuras funcionales coherentes, donde cada función es asignada a una unidad espacial según sus demandas ambientales y según su posición en el conjunto.

De la matriz de análisis creada a tal efecto se han extraído afecciones, a las que se plantean medidas de corrección por parte de las diferentes administraciones, en especial en aquellas desviaciones, sustancialmente graves:

Clase y Categoría de suelo	Causalidad	Medidas correctoras
SUCU y SUCU-IC Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización	Existe un SUCU-IC (Interés Cultural) que abarca el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Icod de Los Vinos.	Potenciar las zonas verdes como ámbitos de especial importancia en la ordenación del espacio, como elementos de cambio entre las edificaciones más modernas y las catalogadas.
SUCU-SGEQ Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización. Sistema General de Equipamientos.	Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, ya consolidado.	Clasificación y traslado de los residuos a gestores autorizados Reconstrucción de las estructuras no ajustadas a las condiciones técnicas previstas
SUNCU Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización	La mayor parte son zonas de expansión, contiguas a suelos urbanos consolidados, de urbanizaciones de chalés adosados o similares. Otras, como en el caso de la zona de La Candelaria o Santa Bárbara, son bolsas de suelo en el interior de Suelos Urbanos.	Retirada de materiales y depósito en vertederos autorizados. Limpieza de zonas afectadas por vertidos y contaminación por personal especializado, para evitar escombreras y zonas de acumulación de residuos.
SUSNO Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	Estos suelos se desarrollan bordeando los actuales límites del suelo urbano del casco. En este sentido el desarrollo permisible se produce por yuxtaposición o sucesión continuada Se completan suelos vacíos junto al SUCU. Delimitan el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico.	Evitar la afección a suelos, en especial evitando la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Suprimir los contaminantes y escombros. En caso de producirse, limpiar los suelos mezclados con residuos de obra.

SGEL. Sistema General de Espacios Libres	Nuevos espacio dotacional de carácter municipal, local, insular en el borde de la carretera TF-5	En las plazas y zonas libres, se elegirán especies propias para el ajardinado, buscando relaciones con la ya existente o la flora autóctona del lugar.
SGEL. Sistema General de Espacios Libres	Nuevos espacio dotacional de carácter municipal, local, insular en el borde de la carretera TF-5	En las plazas y zonas libres, se elegirán especies adecuadas para el ajardinado, de escasos requerimientos hídricos y gran resistencia a las variables climáticas.
SGEL. Sistema General de Espacios Libres	Nuevos espacio dotacional de carácter municipal, local, insular en el barrio de El Campino-Aserradero	En las plazas y zonas libres, se elegirán especies adecuadas para el ajardinado, de escasos requerimientos hídricos y gran resistencia a las variables climáticas.
SGEL. Sistema General de Espacios Libres	Nuevos espacio dotacional de carácter municipal, local, insular en la zona donde se concentran los centros educativos del municipio.	En las plazas y zonas libres, se elegirán especies adecuadas para el ajardinado, de escasos requerimientos hídricos, gran resistencia a las variables climáticas. Se evitarán especies tóxicas o agresivas (zonas de tránsito de escolares).
SRPC Suelo Rústico de Protección Cultural	Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, prestando especial atención a los bienes de interés cultural	Delimitar las zonas de catalogación arqueológica, y señalarlas, evitando la posibilidad de daño a restos arqueológicos, etnográficos y demás materiales con valores históricos.
SRAR. Suelo Rústico de Asentamiento Rural	Esta categoría de suelo es compatible con todos los usos agrícolas. Incluye las entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, de características que no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Concentración del crecimiento en el ámbito delimitado. Bordes ajustados a los crecimientos actuales.	Cuidado y especial atención a las tipologías de viviendas, procurando su mimesis con el entorno. Evitar el volado de cables y la instalación de postes. Soterrarlos siempre que técnicamente y económicamente sea viable.

<p>SRPN.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Natural.</p>	<p>Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, prestando especial atención a los sectores con especiales valores naturales y ecológicos.</p>	<p>Ejecutar replantaciones de especies locales en aquellos ámbitos donde se hubiesen alterado.</p> <p>Establecer reservas con zonas seguras para el hábitat potencial de troglobios de los sistemas de cuevas municipales.</p> <p>En ENP, cumplimiento de los documentos normativos de uso y gestión.</p>	<p>SRPM.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Minera</p>	<p>Asignación de usos en suelo rústico de tipo explotación minera. Desarrollo de actividades extractivas y mineras.</p>	<p>Mitigar el ruido o del polvo mediante la utilización de medios físicos (barreras físicas, pantallas vegetales).</p>
<p>SRPP.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Paisajística</p>	<p>Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, prestando especial atención a los sectores con especiales valores naturales, culturales y paisajísticos.</p>	<p>Reintroducción de especies locales en aquellos ámbitos donde se hubiesen alterado.</p>	<p>SRPT.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Territorial.</p>	<p>Suelos destinados a usos relacionados con actividades de interés general y carácter territorial y aquellas áreas libres no susceptibles de transformación urbanística. La mayoría de estos suelos se desarrollarán mediante un Plan Especial o un equipamiento estructurante de carácter insular.</p>	<p>Demolición y reconstrucción de las infraestructuras deficitarias no corregibles</p>
<p>SRPA.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Agraria</p>	<p>Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, prestando especial atención a los sectores con actividad agraria, muy capitalizados, bajo regadío y en algunos casos en invernaderos, con producciones enfocadas a la exportación (plátanos, frutales tropicales). En esta categoría se distingue terrenos para la producción agrícola intensiva.</p>	<p>Adecuado empleo de fitosanitarios y gestión de residuos.</p> <p>Limpieza de suelos agrícolas mezclados con restos de obra</p>	<p>SRPIE</p> <p>Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.</p>	<p>El ancho de la protección de infraestructuras es variable según el encuentro con los diferentes suelos. Cuando la vía se encuentra en un espacio natural protegido desaparece el suelo rústico de protección de infraestructuras. En autovía, el ancho es de 100 metros. En Carretera Convencional de interés regional, 25 metros de anchura. En Carreteras Convencionales, 12 metros de ancho.</p>	<p>Camuflaje de las vías mediante ajardinado de bordes.</p> <p>En zonas de grandes alturas y muros de contención, uso de hormigón mimético.</p>
<p>SRPA.</p> <p>Suelo Rústico de Protección Agraria</p>	<p>Definición detallada, reajustes de bordes y consecución de la nueva asignación de usos en el ámbito ordenado, prestando especial atención a los sectores con actividad agraria tradicionales. Son terrenos para la producción agrícola tradicional. Algunos de estos suelos, dentro de producción agrícola tradicional, lleva asociado las estructuras agrarias como las "honduras" o los sistemas de bancales de piedra.</p>	<p>Adecuado empleo de fitosanitarios y gestión de residuos</p> <p>Se construirán o reformarán los amurados y bancales con piedra vista.</p> <p>Limpieza de suelos agrícolas mezclados con restos de obra</p>			

Artículo 61.-

Determinaciones ambientales específicas.

Medidas referentes al recurso edáfico:

El desarrollo de los diferentes Planes parciales de los SUSNO localizados en La Chamusca y Buen Paso debe contar con una valoración edafológica del terreno y un proyecto para su correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos.

Medidas referentes a las alteraciones del paisaje en El Amparo (El Lance). Cueva Del Viento (La Patita). Cueva Del Viento (Los Piquetes). Las Lajas y Los Pinos. Llanito Perera. Redondo. Cruz Del Tronco. Hoya Ana Diaz. Santa Bárbara. El Lomo. La Candelaria (El Paredón). La Centinela. Cueva Del Rey (Callejón Del Burro). La Mancha. El Cardonal. Tasana. Buen Paso 6 (Belmonte Bajo). La Florida 2. Paseo Las Américas.

Integración de obras mediante la elección de materiales, acabados, especies para ajardinado, etc.

En las plazas y zonas libres, elección de especies propias para el ajardinado.

En zonas de grandes alturas y muros de contención, uso de hormigón mimético.

Especial atención a las tipologías de viviendas, procurando su mimesis con el entorno.

Amurados de piedra vista.

Vías camufladas mediante ajardinado de bordes.

Medidas referentes al Sistema General en el Barrio de El Campino---Aserradero.

Eliminación de especies foráneas (corregüelas, tartaguero) que se establecen en las zonas de gran pendiente.

Establecer los ajardinados en las zonas con mayor pendiente.

Usar especies autóctonas o especies tradicionales para los jardines.

El Sistema General de Espacios Libres deberá mantener, en la medida que el proyecto lo permita, la estructura morfológica del terreno organizándose en dos plataformas y manteniendo la ladera y su vegetación como espacio verde.

En caso de necesitar otros espacios verdes dentro del Sistema General, se usarán especies vegetales similares a las actualmente existentes en la ladera.

Medidas referentes al Suelo Rústico de Protección Minera.

Se registran afecciones a un matorral de sustitución compuesto por Fayal --- brezal con pinos y a un cono compuesto de piroclastos basálticos y traquibasálticos.

Se establecen las siguientes medidas ambientales:

El SRPM se implanta sobre un cerro de piroclastos que actualmente supondría un impacto paisajístico de marcada impronta sobre el territorio que puede ser corregido a través de un plan de restauración.

Someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.

El Plan de Restauración preverá la regeneración del espacio desde la óptica geomorfológica ejecutando perfiles finales que se integren paisajísticamente en la zona.

El Plan de Restauración preverá en su redacción la recuperación del fayal--- brezal y pinar de la zona.

Evitar la acumulación de escombros y desmontes y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original.

Aprovechar los productos de las obras de excavación (bolas de acreción, gangas y escombros) eficazmente tratados, y reutilizarlos en la restauración.

Los trabajos de restauración ambiental se iniciarán en las zonas próximas a los ámbitos de mayor interés ambiental y visibilidad (Las Abiertas, Fuente de La Vega).

Disminuir el impacto visual de las actuaciones mediante el uso de arbolado (*Pinus canariensis*), presente en los alrededores.

Evitar el polvo y fango. Pulverizar agua en láminas de gotas finas en las zonas de criba y tratamiento de áridos. Cesar estos pulverizados cuando llueva, como medida para evitar fangos en el suelo.

Controlar el vertido de ganga y escombros y evitar en todo caso su dispersión fuera de las zonas de trabajo.

Acondicionar las vías de tránsito para adecuarlas a las medidas de tráfico y seguridad vial relacionadas con vehículos pesados.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al paisaje, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto, o en las perspectivas que muestre el paisaje tradicional o natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos.

Impedir que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Lo dicho anteriormente se ajustará del mismo modo para todas aquellas instalaciones de tránsito y conducción de electricidad y telefonía, así como agua corriente o evacuación de residuales si las hubiera.

Integrar las obras mediante acabados adecuados, y especies locales para el ajardinado.

No se verterán aguas sobrantes (ni contendrán detergentes o aceites) al medio.

Gestión de la separación adecuada de residuos y de su correcto tratamiento. En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los mismos, trasladándolos a gestores autorizados.

Se evitarán afecciones a la vegetación natural y a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés, en especial *Asio otus canariensis*

Las plantaciones de especies deben estar supervisadas por un técnico competente en el manejo de las mismas y las condiciones ecológicas preexistentes del lugar, a fin de evitar la propagación en el medio de material genético foráneo.

Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos. Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales.

Las obras deben realizarse teniendo en cuenta las posibles afecciones por funcionamiento climático y/o hidrológico, extremando las medidas de seguridad en momentos de grandes lluvias, a fin de evitar corrimientos de materiales que puedan afectar a las infraestructuras y a la salud de las personas. Se tendrá en cuenta, pues la dinámica natural propia de la zona.

Las obras de restauración de la cantera contarán se ajustarán al Plan establecido en su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, teniendo especial cuidado con la corrección de los desniveles originados, la potenciación de la revegetación en los bancos del desmonte, favoreciendo los procesos naturales de colonización vegetal, y la restauración por etapas.

Medidas referentes a las poblaciones de las especies consideradas en la normativa vigente destacando entre ellas *Anagyris latifolia* (La Pedrera – proximidades de la AS---06---; La Centinela, etc.), *Cheirolophus webbianus*, *Loboptera subterranea*, *Tyto alba alba*, *Asio otus canariensis*, *Accipiter nisus granti*, etc.

En los casos de que estas especies se localicen en zonas de SRPT, someter a calificación territorial los diferentes proyectos, con sus correspondientes estudios ambientales.

En caso de localizarse en SRPA, a la hora de establecer permisos para nuevas roturaciones o explotaciones agrícolas, deben evitarse afecciones a la vegetación natural y a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés mediante perímetros localizados.

Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones.

Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos.

Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales.

Medidas referentes a la presencia de los hábitats de interés comunitario fuera de la delimitación de las Zonas Especiales de Conservación (P.ej. pinar 9550 Pinares macaronésicos).

Reintroducción de especies locales en aquellos ámbitos donde se hubiesen alterado.

Realizar campañas periódicas de eliminación de especies exóticas e invasoras.

Medidas referentes al patrimonio.

Se establece un SUCU---IC (Interés Cultural), que abarca el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Icod de Los Vinos.

Suelos Rústicos Protección Cultural son: Sectores del municipio en el que existan valores culturales que permitan esta categoría de suelo: Ermita De San Antonio De Padua. Ermita De Nuestra Señora Del Buen Paso. Ermita Del Calvario. Cueva De Don Gaspar (Zona Arqueológica) Cueva De Los Guanches (Zona Arqueológica). Casa Campino Iglesia del Amparo Casona del Vizconde de Buen Paso, Casa de las Cañas, Casa Valois, Casa de los Alzola y Finca Boquín.

La ordenación pormenorizada de los Planes parciales en los SUSNO de Buen Paso, La Chamusca, Los Giles, La Renta, Pueblo Nuevo, El Calvario y San Antonio, deberá tener en cuenta aquellos elementos de interés patrimonial que se encuentren, para lo que se hace necesario realizar estudios previos de carácter detallado antes de la intervención en el territorio.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA

Instrumentos Normativos Complementarios.

1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Administración Municipal deberá formular y tramitar los instrumentos normativos complementarios de las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, la de Paisaje y la de Actividades Clasificadas.
2. Las mencionadas Ordenanzas tendrán su motivación en las determinaciones de éste Plan General, sin que lo puedan contravenir, así como la legislación vigente y especialmente los planes territoriales según sus objetivos sectoriales.

SEGUNDA

Planes Especiales de Desarrollo.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la administración municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Desarrollo del Catálogo de Edificaciones no amparadas en licencia.
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, la administración municipal deberá formular y tramitar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Icod de los Vinos.
3. Los mencionados Planes Especiales tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, sin que lo puedan contravenir, así como en la legislación específica de aplicación.

TERCERA

Suspensión del Otorgamiento de Licencias.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA

Régimen Transitorio de los Instrumentos Normativos Complementarios.

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

Las vigentes Ordenanzas Municipales de Edificación deberán adaptarse a este Plan General en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDA

Régimen Transitorio de los Planes Especiales de Desarrollo.

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

TERCERA.-

Régimen transitorio de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

En tanto no se apruebe el Plan Territorial Especial de Infraestructuras de Telecomunicaciones no podrán instalarse nuevas antenas en el municipio, excepción de actuaciones para unificación en mástil único, regularización o la incorporación de nuevas antenas en mástiles existentes. La autorización de

nuevas antenas que no se adapten a los anteriores criterios tendrá carácter provisional y quedará pendiente su ubicación definitiva por parte del citado plan territorial especial.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.-

Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación.

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

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

- d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
- 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

SEGUNDA.-

Ordenación Pormenorizada del Plan General (PLAN OPERATIVO).

- 1) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
 - a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
 - b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.
 - c) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
 - d) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
 - e) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.
- 2) La Administración Municipal deberá actualizar el Plan Operativo, al menos, cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.
- 3) Las actualizaciones del Plan Operativo, en su caso, se aprobarán por la Administración Municipal por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.
- 4) La documentación de este plan general correspondiente al Plan Operativo está formada por los siguientes documentos:
 - Gestión Urbanística: memoria y ficheros
 - Normativa de Ordenación Pormenorizada
 - Catálogo de Protección
 - Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación
 - Anexo de Convenios
 - Planos de ordenación pormenorizada y planos de alineaciones y rasantes.
 - Planos de modificación de la ordenación vigente.

