





# **AVANCE DEL PLAN**

Normas Urbanísticas Generales

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

# **AVANCE DEL PLAN**

# **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**DICIEMBRE 2021** 

# ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1.1.1. Ordenación Estructural del Plan General	1
TÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	3
Art. 2.1.1. Clases de suelo.	3
Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico.	
Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable	
Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano.  Art. 2.1.5. Sistemas Generales.	
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
Art. 3.1.1. Áreas de ordenación y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbar	
Art. 3.1.2. Sectores y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbanizable	
TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO	9
CAPÍTULO 1. CONDICIONES SINGULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	9
Art. 4.1.1. Usos, actividades y construcciones ordinarias	9
Art. 4.1.2. Usos, actividades y construcciones complementarias	10
Art. 4.1.3. Usos, actividades y construcciones de interés público y social	11
Art. 4.1.4. Usos, actividades y construcciones autorizables	12
CAPÍTULO 2. RÉGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	12
Art. 4.2.1. Usos en Suelo Rústico de Protección Ambiental	12
Art. 4.2.2. Usos en Suelo Rústico de Protección Agraria	16
Art. 4.2.3. Usos en Suelo Rústico de Protección Hidrológica	18
Art. 4.2.4. Usos en Suelo Rústico de Protección Minera	
Art. 4.2.5. Usos en Asentamientos Rurales	
Art. 4.2.7. Usos en Suelo Rústico Común de Reserva.	
Art. 4.2.8. Usos en Suelo Rústico Común Ordinario	
CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS NO ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO	23
Art. 4.3.1. Condiciones particulares de la ordenación de usos y actividades de interés públic	
social.	
TÍTULO V. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	24
CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES	24
Art. 5.1.1. Condiciones de aplicación de los usos	24
Art. 5.1.2. Distinción entre uso y actividad	24
Art. 5.1.3. Usos Característicos y Pormenorizados	
Art. 5.1.4. Carácter de los usos	
Art. 5.1.5. Usos auxiliares	
CAPÍTULO 2. USOS CARACTERÍSTICOS	
Art. 5.2.1. Usos medioambientales.	
Art. 5.2.2. Usos primarios	
Art. 5.2.4. Uso comunitario.	
Art. 5.2.5. Uso recreativo.	
Art. 5.2.6. Uso de los espacios libres públicos.	

Art. 5.2.7. Uso residencial	27
Art. 5.2.8. Uso turístico	
Art. 5.2.9. Uso terciario	27
Art. 5.2.10. Uso industrial	
DISPOSICIONES ADICIONALES	28
PRIMERA. Usos consolidados	28
SEGUNDA. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de	
disconformidad con la ordenación establecida	28
TERCERA. Campo de Tiro y Maniobras de Pájara	
CUARTA. Limitaciones de carácter sectorial	32
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	35
PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales Protegidos de Ordenados	
SEGUNDA. Autorización de usos de interés público o social en suelo rústico: expedier trámite.	
TERCERA. Régimen transitorio en el suelo urbanizable no ordenado	
CUARTA. Edificios de valor etnográfico o arquitectónico	
QUINTA. Usos y obras provisionales	

# **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### Art. 1.1.1. Ordenación Estructural del Plan General

- 1. El Plan General de Ordenación de Pájara es el instrumento de planeamiento urbanístico que define la ordenación territorial y urbanística del municipio.
- 2. En el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular, el Plan General tiene como objeto:
  - a) La ordenación estructural del territorio municipal que define el modelo urbanístico del mismo y su desarrollo futuro, determinando los elementos de su estructura general, la clasificación y categorización del suelo, así como los usos característicos del suelo.
  - b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.
- 3. Las Normas Urbanísticas de carácter general regulan las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos, que sean necesarios para la concreción de las determinaciones de carácter estructural.
- 4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las excepciones que expresamente se contemplen en estas Normas, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.

#### Art. 1.1.2. Documentación

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General se contienen en los siguientes documentos:

- A. Documentación Informativa:
  - a) Memoria Informativa y diagnóstico.
  - b) Planos de Información y diagnóstico.
- B. Documentación de ordenación:
  - a) Memoria justificativa de la ordenación estructural,
  - b) Planos de Ordenación Estructural.
  - c) Normas Urbanísticas de carácter general. Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
  - d) Programa de Actuación Urbanística.
- C. Estudio Económico Financiero:
- D. Informe de Sostenibilidad Económica:
- E. Estudio Ambiental Estratégico:
- F: Convenios Urbanísticos, en su caso.

# Art. 1.1.3. Interpretación y aplicación.

- 1. La interpretación del Plan General se regirá por los criterios de interpretación normativa establecidos en el ordenamiento jurídico. De persistir las dudas en la interpretación entre documentos de igual rango normativo, se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.
- 2. Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la discrepancia lo sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de los documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida.
- 3. Cuando en estas Normas y se hace referencia a las determinaciones del planeamiento insular, se ha de entender como tal a todos los instrumentos de planificación vigentes contemplados en el artículo 84 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC.
- 4. Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que sean reproducción de lo dispuesto en la legislación urbanística, sectorial o, en su caso, del planeamiento insular, en el supuesto de modificación de estos, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones que se establezcan.

# TÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### Art. 2.1.1. Clases de suelo.

- 1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística, clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.
- 2. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.
- 3. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, conforme a los requisitos y condiciones legalmente establecidos.
- 4. El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores legalmente establecidos.
- 5. Cada clase de suelo se divide, a su vez, en las categorías y subcategorías que se determinan en estas Normas que regulan el régimen urbanístico aplicable en cada caso.
- 6. La clasificación y categorización del suelo en el Espacio Natural no ordenado del Parque de Jandía es la de suelo rústico de Protección Natural (SREN) conforme establece la Disposición Adicional Decimonovena de la LSENPC..
- 7. La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación (ENO), será la que establezcan los mismos. La Ordenación Estructural de este Plan General se limita a reproducir con carácter indicativo, cuando exista, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural.

# Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico.

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

- A. Suelo Rústico de Protección Ambiental, cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Protección Natural (SRPN), para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y los forestales cuando sean objeto de conservación, recuperación y, en su caso, aprovechamiento tradicional. Engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio. Cumple un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(SRPN1): Incluye aquellos terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta categoría es transitoria hasta tanto se redacten el plan de protección con el formato de normas de conservación de la zona respectiva.

(SRPN2): Incluye aquellos terrenos que tienen importantes valores ecológicos, pero que no forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs).

- Protección Paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(SRPP1): Espacios de interés geológico, geomorfológico o paleontológico. Dunas, jable, yacimientos paleontológicos y formas de relieve que juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés o enclaves de interés florístico o faunístico.

(SRPP2): Formas del relieve conformadas por acciones torrenciales de aguas pluviales: cuenca de recepción, canal de desagüe y cono de deyección.

(SRPP3): Terrenos con pendientes superiores al 30% y sus cumbreras, así como pequeños enclaves de pendiente inferior, que presentan muy pocas alteraciones e intervenciones. Pueden contener enclaves de interés faunístico.

(SRPP4): Terrenos con pendiente inferior al 30% que, sin poseer valores productivos de relevancia, se mantienen inalterados contribuyendo de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla. Pueden contener enclaves de interés faunístico.

- Protección cultural (SRPCU), para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como su entorno inmediato.
- Protección Costera (SRPCO), en la que se incluyen los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano, urbanizable o no se incluyan en algunas de las anteriores subcategorías, y en ellos se encuentren presentes valores ambientales que justifican esta categorización. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.
- B. Suelo Rústico de Protección Económica, cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Protección Agraria (SRPAG), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, de pastoreo y otros aprovechamientos o usos compatibles. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:
    - Agraria 1 (SRPAG1), que son aquellas áreas en las que sus características singulares de colindancia a los cauces de los barrancos y barranqueras crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional mediante gavias y nateros, que conforman un conjunto de alto valor paisajístico que pueden ser, a su vez, enclaves de interés faunístico.
    - Agraria 2 (SRPAG2), que son aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola.
  - Protección Hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, así como para la ordenación del aprovechamiento y la explotación de recursos hidrológicos, tanto en superficie como subterráneos, cuando no se categoricen como protección ambiental, garantizando en todo caso las necesidades hídricas de la zona.

- Protección Minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de recursos minerales.
- C. Asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- D. Protección de Infraestructuras (SRPI): para el establecimiento de estas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con otras de suelo rústico, cuando así se refleje en los planos de ordenación.
- E. Suelo rústico común, integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano. Se diferencia a su vez en:
    - Común de reserva 1 (SRCR1): Preservación para el desarrollo de futuros suelos urbanizables.
    - Común de reserva 2 (SRCR2): Preservación para el desarrollo de usos complementarios de los usos urbanos residenciales y turísticos, principalmente usos recreativos o deportivos.
  - Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

# Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable.

- 1. El suelo urbanizable se divide en ordenado y no ordenado.
- 2. El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.
- 3. El suelo será no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.
- 4. El suelo urbanizable se diferencia a su vez entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

# Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano.

El suelo clasificado como urbano, se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado (SUCO), integrado por aquellos terrenos ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir y que, además cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.

#### Art. 2.1.5. Sistemas Generales.

- Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento.
- 2. En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, los sistemas generales se dividen en dos niveles:
  - Sistemas Supramunicipales: En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, pueden ser insulares o comarcales.
  - Sistemas Municipales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona de este.
- 3. En el plano de ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Los Sistemas de Infraestructuras se reflejan en el plano de ordenación estructural correspondiente. En este plano se reflejan también los elementos de la estructura general que no tienen la condición de sistema general, al indicarse el carácter privado de los mismos.
- 4. En los Sistemas Generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito las bandas de dominio público según las determinaciones de la legislación sectorial.

# TÍTULO III. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

# Art. 3.1.1. Áreas de ordenación y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbano

- 1. Todo el suelo urbano se divide en áreas de ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito o núcleo diferenciable. La delimitación de las áreas se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los núcleos prexistentes, de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.
- 2. Las áreas de ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también en función del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos. En el plano de Estructura General se define el uso característico de cada una de ellas.
  - La definición de los usos característicos se desarrolla en el Título V. El Plan General de Ordenación Pormenorizada establecerá los usos pormenorizados, compatibles y prohibidos, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, y en su caso, del planeamiento insular cuando éste fuera de aplicación, complementando las determinaciones de esta ordenación estructural.
- 3. La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.
- 2. En la ficha correspondiente a cada área de ordenación de suelo urbano se establece:
  - a) El uso característico y, en su caso, los usos prohibidos. El instrumento de ordenación pormenorizada podrá modificar el uso característico residencial, turístico y/o residencial-turístico asignado por la ordenación estructural del Plan General, sin que se considere modificación sustancial, cuando se derivara de la aplicación de las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial y/o de las determinaciones del planeamiento insular.
  - b) Determinaciones de carácter estructural, en su caso, en relación con la ordenación pormenorizada vigente.
  - c) Instrumento de ordenación, en su caso, al cual se remita el establecimiento de la ordenación pormenorizada.
  - d) En su caso, los criterios de ordenación de los sistemas generales y elementos estructurantes de nueva inclusión o de modificación de los existentes en el área.

### Art. 3.1.2. Sectores y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se divide en sectores de ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el planeamiento establece para cada ámbito diferenciable. La delimitación de los sectores se ha realizado atendiendo al reconocimiento de los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman una unidad geográfica y urbanística homogénea, adecuada para ser ordenada de forma pormenorizada.

- 2. Los sectores de suelo urbanizable, con independencia de que los terrenos se encuentren ordenados o no, se califican también en función del uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos. En el plano de Estructura General se define el uso característico de cada uno de ellos.
  - La definición de los usos característicos se desarrolla en el Título V. El Plan General de Ordenación Pormenorizada establecerá los usos pormenorizados, compatibles y prohibidos, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, y en su caso, del planeamiento insular cuando éste fuera de aplicación, complementando las determinaciones de esta ordenación estructural.
- 3. En función de su origen se diferencian los sectores en:
  - a) Derivados de un proceso de planeamiento o gestión vigente:
    - Las Gaviotas.
    - La Lajita.
  - b) De nueva incorporación.
    - Resto de sectores (según concreción resultante de cada alternativa).
- 2. En la Ficha correspondiente a cada sector de suelo urbanizable se establece:
  - a) El uso característico y, en su caso, los usos prohibidos. El instrumento de ordenación pormenorizada podrá modificar el uso característico residencial, turístico y/o residencial-turístico asignado por la ordenación estructural del Plan General, sin que se considere modificación sustancial, cuando se derivara de la aplicación de las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial y/o de las determinaciones del planeamiento insular.
  - b) Determinaciones de carácter estructural, en su caso, en relación con la ordenación pormenorizada vigente.
  - c) Instrumento de ordenación, en su caso, al cual se remita el establecimiento de la ordenación pormenorizada.
  - d) El coeficiente máximo de edificabilidad. Este parámetro se ha de entender como un máximo que en la Ordenación Pormenorizada del Plan General se podrá reducir para cumplir con la determinación legal sobre diferencias máximas del 15% de aprovechamientos entre sectores.
  - e) En su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
  - f) En su caso, los criterios de ordenación de los sistemas generales y elementos estructurantes incluidos en el recinto.
  - g) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por el instrumento de ordenación pormenorizada.
- 5. El Plan de Ordenación Pormenorizada, podrá reajustar los límites del suelo urbanizable, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

# TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO

# CAPÍTULO 1. CONDICIONES SINGULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

# Art. 4.1.1. Usos, actividades y construcciones ordinarias

- 1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras, así como aquellos otros específicos que se señalan en este artículo y en el artículo 4.2.2., conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.
- 2. Además de las determinaciones establecidas con carácter general en los siguientes apartados, para cada categoría o subcategoría de suelo rústico se regula su consideración como uso permitido o prohibido y, en su caso, las condiciones singulares para su implantación.
  - En tanto que usos ordinarios del suelo rústico, se podrá proceder a la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- 3. El uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y de pastoreo comprenderá la producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones. En particular, además de las actividades tradicionales, estos usos incluyen la acuicultura, los cultivos agro-energéticos, los cultivos de alta tecnología relacionados con las industrias alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario. Se entenderá por transformación y comercialización lo dispuesto en el artículo 59 de la LSENPC.
- 4. Se considera un uso ordinario, cuando se desarrollen en terrenos en los que existan explotaciones vitivinícolas, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Las bodegas e instalaciones deberán ser construidas acomodándose en cuanto a materiales y condiciones constructivas al entorno agrícola y al paisaje del espacio donde se localicen. En tanto que uso ordinario, esta actividad abarca los usos complementarios a que se refiere el artículo 61 de la LSENPC.
- 5. Se considera como uso ordinario, todos aquellos que se puedan desarrollar en base a la rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en este Plan General, a los edificios que se incluyan en el Catálogo de Patrimonio, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. En ningún caso estas obras de ampliación podrán superar en un 25%, la superficie edificable existente, salvo determinaciones más restrictivas que

- establezca el propio Catálogo de Patrimonio. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas. Para cada categoría de suelo rústico este Plan General establece los usos permitidos y las condiciones complementarias, en su caso, para su desarrollo.
- 6. En cualquier categoría de suelo rústico, en tanto sea compatible con sus valores, se permite el uso deportivo al aire libre, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del planeamiento aplicable.
- 7. En cualquier categoría de suelo rústico, en tanto sea compatible con sus valores, se permite el uso científico vinculado con la actividad propia de las instituciones científicas públicas y de las universidades.
- 8. En los usos, actividades y construcciones a que se refieren los números anteriores se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los exigidos por las normas sobre habitabilidad y prevención de riesgos laborales.

## Art. 4.1.2. Usos, actividades y construcciones complementarias.

- 1. En base a las determinaciones de la legislación urbanística, los usos complementarios tienen la consideración de usos ordinarios. Para cada categoría o subcategoría de suelo rústico se regula su consideración como usos permitidos o prohibidos y, en su caso, las condiciones singulares para su implantación.
- 2. Se consideran usos complementarios aquellos que tengan por objeto la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, derivados o vinculados con la actividad agropecuaria, siempre que sean producidos en la propia explotación, ya sean transformados o sin transformar, que redunden directamente en el desarrollo del sector primario de Canarias; así como las cinegéticas, la producción de energías renovables, las turísticas, las artesanales, el uso de restauración cuando su principal referencia gastronómica esté centrada en productos obtenidos en la explotación, las culturales, las educativas y cualquier uso o actividad análogos que complete, generando renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones. Se entenderá por transformación y venta lo dispuesto en el artículo 61 de la LSENPC.
  - En las explotaciones en suelo rústico cuya actividad principal sea la producción y venta de flores y/o de plantas ornamentales se podrá realizar con el carácter de uso complementario, la venta de flor cortada, plantas ornamentales y productos vinculados con la jardinería, aunque no sea de producción local, habida cuenta la especialización característica de la producción principal.
- 3. Cuando el uso complementario pretenda desarrollarse en edificaciones, construcciones o instalaciones deberá realizarse sobre las ya existentes en la finca o parcela, en situación legal o de fuera de ordenación, salvo justificación fehaciente de la imposibilidad o inviabilidad de utilización para tal fin. En todo caso, si el uso pretendiera acometerse en edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva implantación se computará, igualmente, como superficie ya ocupada por usos complementarios, la correspondiente a las edificaciones, construcciones o instalaciones ya existentes sobre la respectiva finca o parcela al tiempo de la solicitud de licencia o comunicación previa, no destinadas a usos ordinarios agrarios.
- 4. Solo podrán ser desarrollados por agricultores y ganaderos profesionales, cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y otras sociedades civiles, laborales y mercantiles, cuyo objeto principal sea el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares y que, en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas, siempre que más del 50% del capital social, de existir este, pertenezca a socios que sean agricultores y/o ganaderos profesionales. Estas sociedades tendrán por objeto principal el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares. Todo ello según la definición contenida en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias o norma que la sustituya.

- 5. Las edificaciones o instalaciones existentes con destino a los diferentes usos complementarios citados anteriormente deberán tener una dimensión proporcionada a la explotación y adecuadas a sus características, de acuerdo con lo que determinen las directrices de suelo agrario. Mientras no se aprueben las mismas, la dimensión de las construcciones relacionadas con los usos cinegéticos, turísticos no alojativos, artesanales, de restauración, las culturales y educativas no podrán superar el 10% de la superficie de la finca, con un límite máximo de 250 metros cuadrados construidos. Asimismo, en cuanto comporten afluencia de público, se debe disponer de espacio de aparcamiento que no podrá exceder del doble de la superficie construida.
- 6. En cuanto a los usos turísticos alojativos no vinculados a la recuperación del patrimonio arquitectónico o etnográfico, solamente se podrán desarrollar en aquellas categorías o subcategorías en que se contemple siempre que el planeamiento insular expresamente lo admita. La regulación de estos corresponde al planeamiento insular conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.
- 7. En el caso de la producción de energías renovables, en aquellas categorías o subcategorías en que expresamente se permita, la superficie máxima ocupable no computará la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, y en su caso no podrá ser superior al 15% de la superficie realmente explotada, ni al 10% de la superficie de la explotación agraria.
- 8. En caso de abandono de la actividad principal por un periodo superior a un año, la autorización de estos usos quedará sin efecto, prohibiéndose la continuidad de estos, procediendo al restablecimiento a la situación inicial y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

# Art. 4.1.3. Usos, actividades y construcciones de interés público y social.

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

- 7. Los usos, actividades o construcciones contemplados requerirán la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento, en su caso, de licencia municipal. Se pueden dar dos situaciones:
  - a) Cuando este Plan General establece con el grado de precisión suficiente para permitir su ejecución, se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social. A estos efectos, la previsión en el planeamiento debe contar con informe favorable del cabildo insular emitido con ocasión de su elaboración.
  - b) Cuando carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.

# Art. 4.1.4. Usos, actividades y construcciones autorizables

- 1. En el suelo rústico, los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el planeamiento se podrán autorizar en las condiciones establecidas en la legislación urbanística.
- 2. Hasta tanto se establezca reglamentariamente, la ordenación pormenorizada del Plan General establecerá las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades en suelo rústico, así como de sus construcciones e instalaciones.
- 3. Se prohíbe la acampada libre, admitiéndose únicamente en aquellos terrenos que cuentan ya con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, en las de Ordenación Pormenorizada, en la legislación sectorial, así como en el planeamiento insular.

# CAPÍTULO 2. RÉGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

## Art. 4.2.1. Usos en Suelo Rústico de Protección Ambiental

- 1. En el Suelo rústico de Protección Natural 1, conformado por aquellos terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, hasta tanto no se aprueben las normas de conservación de dichos espacios, serán de aplicación las determinaciones contempladas en los apartados 2 y 3.
- 2. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Natural, Paisajística y Costera no compatible de otras categorías, será el de conservación y mejora medioambiental. En el suelo de Protección Cultural el uso principal será el de la conservación del patrimonio cultural.
- 3. En las subcategorías de Protección Natural 2, Paisajística 1, Cultural y Costera no compatible con otras categorías, solo serán posibles 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. En función de lo anterior:
  - a) Se consideran como usos permitidos los siguientes:
    - Los medioambientales. Las actuaciones de conservación y mejora medioambiental supondrán:

- La adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
- Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original.
- Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas.
- Las medidas de conservación del patrimonio cultural.
- Sistemas de vigilancia de riesgos naturales e instalaciones y construcciones vinculadas.
- El pastoreo y las explotaciones apícolas, salvo en las subcategorías de protección natural, cuando la actividad no menoscabe los valores ambientales que se quieren proteger, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento insular.
- Los rodajes audiovisuales, siempre que cuenten con las autorizaciones correspondientes.
- b) Quedan expresamente prohibidos los considerados como permitidos y prohibidos en el apartado
   5.
- 4. En las subcategorías de Protección Paisajística 2, solo serán posibles aquellos usos que no supongan una situación de riesgo por avenidas torrenciales. En función de lo anterior:
  - a) Se consideran como usos permitidos los siguientes:
    - Los medioambientales. Las actuaciones de conservación y mejora medioambiental supondrán:
      - La 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 propias del piso bioclimático donde se actúe.
      - Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original.
      - Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas.
      - Las medidas de conservación del patrimonio cultural.
      - Sistemas de vigilancia de riesgos naturales e instalaciones y construcciones vinculadas.
    - Las actividades agrarias, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, no permitiéndose el desarrollo de nuevas edificaciones.
    - Los rodajes audiovisuales, siempre que cuenten con las autorizaciones correspondientes.
    - b) Quedan expresamente prohibidos los considerados como permitidos y prohibidos en el apartado 5, salvo las actividades agrarias anteriormente mencionadas.

- 5. En las subcategorías de Protección Paisajística 3, solo serán posibles 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. En función de lo anterior:
  - a) Se consideran como usos permitidos, además de los contemplados en el apartado 3, los siguientes:
    - La conservación de las actividades agrícolas en terrenos de cultivo preexistentes, 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.
    - Las instalaciones ganaderas preexistentes que cuenten con los títulos habilitantes de conformidad a la legislación urbanística y sectorial, así como aquellas que hubieran sido legalizadas conforme a la Disposición adicional vigesimotercera del Decreto Ley 15/2020.
    - Los recreativos en espacios no adaptados en los tipos de esparcimiento elemental y con equipo ligero y, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, no permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del planeamiento insular. Se entiende como carácter no permanente y escasa entidad a aquellas instalaciones que han de implantarse por un periodo inferior a 15 días naturales con una superficie construida cubierta máxima de 100 m².
    - Las infraestructuras hidráulicas, de saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, de carácter general o vinculadas al resto de las actividades permitidas, cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor protección, de obtener resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.
    - En las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección Arquitectónico, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.1.5, se permite el uso residencial y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso y sean compatibles con la conservación y protección de estos. Así mismo, en estas edificaciones se permite la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales y el uso de restauración.
    - El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones científicas o de conservación ambiental que lo requieran, cuando así se establezca reglamentariamente.

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a los usos contemplados, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc. habrán de cumplir las determinaciones de aplicación general a las actuaciones a implantar en suelo rústico.

- b) Queda expresamente prohibido:
  - La apertura de nuevas pistas, salvo las estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades de conservación, restitución y de adecuación paisajística, así como las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales o elementos estructurantes de infraestructuras y equipamientos.
  - Nuevas edificaciones de cuartos de aperos, almacenes agrícolas, las bodegas y otras instalaciones industriales vinculadas a la actividad agraria.
  - Extracciones salvo la de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico.
  - Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.

- La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.
- Cultivos bajo malla o invernaderos en los terrenos de cultivo preexistentes.
- Nuevos muros de contención de tierras.
- El cerramiento de fincas.
- Nuevas explotaciones ganaderas.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada, vías rurales y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público. Requerirán autorización previa del cabildo insular.
- El resto de los usos industriales, terciarios, residenciales, turísticos, recreativos y comunitarios no considerados como permitidos.
- Las infraestructuras, salvo las contempladas en los planos de ordenación (O-3), las consideradas como permitidas en el apartado a) y las que, en su caso, contemple el planeamiento insular.
- Las instalaciones de generación de energía de fuentes renovables que no estén directamente vinculadas al resto de usos y actividades permitidos, salvo las consideradas como permitidas.
- Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar, especialmente a especies vegetales y animales catalogados en los diferentes listados de protección. 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.
- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté vinculada a las permitidas o a actuaciones de protección ambiental.
- 6. En las subcategorías de Protección Paisajística 4, solo serán posibles 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. En función de lo anterior:
  - a) Se consideran como usos permitidos, además de los contemplados en los apartados 3 y 5, los siguientes:
    - Los recreativos en espacios adaptados de esparcimiento elemental con instalaciones de recreo de promoción pública,
    - Las instalaciones ganaderas complementarias al pastoreo, tales como corrales o cercas, zonas cubiertas para el ganado y depósitos de agua.
    - La producción industrial primaria siempre que se desarrolle en edificaciones existentes.

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a los usos contemplados, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc. habrán de cumplir las determinaciones de aplicación general a las actuaciones a implantar en suelo rústico establecidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

b) Quedan expresamente prohibidas las enunciadas en el apartado 5, salvo las consideradas como permitidas en el punto a) anterior.

# 7. En la subcategoría de Protección Costera

- En el suelo rústico de Protección Costera, no compatible de otras categorías o subcategorías de suelo rústico, además de todo lo indicado en el apartado 3, se permite realizar obras marítimas, infraestructuras e instalaciones de acuicultura de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial y al planeamiento insular, en su caso.
- En el suelo rústico de Protección Costera compatible con otras categorías o subcategorías de suelo rústico, serán de aplicación las determinaciones contempladas para esa otra categoría de suelo rústico, limitándose las condiciones de protección singulares contempladas en el suelo rústico de protección costera a las que se deriven de la aplicación de la legislación de protección del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres.
- 8. En el suelo rústico de protección por sus valores ambientales, para los barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público.
  - Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- 9. En los terrenos incluidos en las diferentes categorías de protección ambiental, situados a 100 metros del límite del Parque Natural de Jandía, zonificados como suelo rústico común del Plan Insular, según se refleja en los planos de clasificación y categorización del suelo, no se podrá realizar ningún tipo de alteración de su estado actual hasta la entrada en vigor del PRUG que ordene dicho espacio. Una vez aprobado el PRUG serán de aplicación las determinaciones de este artículo para la categoría o subcategoría correspondiente, condicionadas a su vez a las determinaciones que establezca el mismo.

# Art. 4.2.2. Usos en Suelo Rústico de Protección Agraria

- 1. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura, incluida la producción forestal y la ganadería, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.1.
- 2. En el suelo de Protección Agraria Tradicional 1 el único uso permitido es el de la actividad agraria y el propio del mantenimiento y conservación de las características singulares del paisaje conformado por gavias y nateros, que conforman un continuo espacial muy bien conservado, permitiéndose las obras e instalaciones de riego necesarias así como las extracciones de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico, que garanticen el mantenimiento de la producción agraria.
- 3. En el resto de las subcategorías de Protección Agraria 2, los usos, las actividades, instalaciones y construcciones que se permiten son las siguientes:
  - a) Como actividades directamente vinculadas a los usos agrícolas y ganaderos:
    - Movimientos de tierra, incluido el abancalamiento.
    - Enarenados.

- Depósitos de riego, aljibes, balsas, etc.
- Cabezales de riego.
- Cultivos bajo malla o invernaderos.
- Cuartos de aperos.
- Establos y rediles.
- Almacenes agrícolas.
- Producción industrial primaria.
- Bodegas en aquellos suelos donde existan explotaciones vitivinícolas.
- Plantas de compostaje de residuos agrícolas, ganaderos, forestales o lodos resultantes de los procesos de depuración de aguas residuales, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial.
- Otras actividades o instalaciones agropecuarias.
- b) Como otros usos compatibles o complementarios de los agrícolas y ganaderos:
  - Comercialización de las producciones conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.
  - Uso de restauración conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.
  - Extracciones de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico.
  - El uso extractivo tradicional y consuetudinario para usos puntuales y con destino a obras de arquitectura y agrícola tradicional y popular majorera, que en todo caso nunca podrán dar lugar a explotaciones industriales y referidas fundamentalmente a arenisca, cantería roja, caliza, picona y basáltica superficial.es conforme a las determinaciones del planeamiento insular.
  - Recreativos en espacios no adaptados. Se permiten igualmente, en cuanto sea compatible con sus valores, el uso deportivo al aire libre, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad.
  - En las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección Arquitectónico, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.1.5, se permite el uso residencial y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso siempre y sean compatibles con la conservación y protección de estos. Así mismo, en estas edificaciones se permite la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, así como el uso de restauración.
  - El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones permitidas que así lo requiera, cuando así se establezca reglamentariamente.
  - El uso residencial mediante el traslado y nueva construcción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública cuando sea menos gravoso para la hacienda pública que el pago de justiprecio por resultar finca antieconómica.
  - El uso turístico alojativo vinculado a la actividad agropecuaria, si fuera conforme a las determinaciones del planeamiento insular.

- La ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa.
- Los usos comunitarios de promoción pública.
- La producción de energías de fuentes renovables conforme a lo establecido en el artículo 4.1.2.
- Las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.
- c) Como actuaciones de interés público y social:
  - La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación. En todo caso, estas instalaciones son admisibles cuando se localicen en la cubierta de otras construcciones y edificaciones, incluidos invernaderos.

### 4. Queda expresamente prohibido:

- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público. Requerirán autorización previa del cabildo insular.
- El resto de los usos industriales, terciarios, residenciales, turísticos, recreativos y comunitarios no considerados como permitidos.
- Las infraestructuras, salvo las contempladas en los planos de ordenación (O-3), las consideradas como permitidas en el apartado b) y las que, en su caso, contemple el planeamiento insular.
- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté relacionada con los usos permitidos.

# Art. 4.2.3. Usos en Suelo Rústico de Protección Hidrológica

- 1. En el suelo rústico de protección hidrológica, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Se admiten obras, movimientos de tierra o plantaciones que puedan modificar su trazado siempre que se garantice la no reducción de su caudal y el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público.
- 2. En el caso de que se prevea la afección sobre hábitats de interés comunitario se procederá en su caso a su trasplante a zonas próximas, donde no se prevean desarrollos urbanísticos o nuevas edificaciones o infraestructuras.
- 3. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- 3. Quedan expresamente prohibidos los usos que no hayan sido autorizados por el Consejo Insular de Aguas.

#### Art. 4.2.4. Usos en Suelo Rústico de Protección Minera

- 1. En el suelo rústico de protección minera, además de las actividades propiamente extractivas, se podrán implantar las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas que se contemplen en los correspondientes proyectos e instrumentos que se aprueben, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento insular.
- 2. En función de lo anterior, las actividades, instalaciones y construcciones complementarias y compatibles a la actividad extractiva que se permiten son las siguientes:
  - a) Como otros usos y actividades complementarias o no a la actividad extractiva:
    - Las actividades agrarias y ganaderas.
    - La ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa.
    - Podrán autorizarse las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.
    - El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones permitidas que así lo requiera, cuando así se establezca reglamentariamente.
  - b) Como actuaciones de interés público y social:
    - Infraestructuras de gestión de residuos.
    - Industrias vinculadas a la actividad extractiva.
    - La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables.
- 3. Queda expresamente prohibido:
  - Los usos industriales, terciarios, residenciales, turísticos, recreativos y comunitarios no considerados como permitidos.
  - Se prohíben expresamente el resto de los usos no permitidos o compatibles, según lo dispuesto en los números anteriores de este artículo.

#### Art. 4.2.5. Usos en Asentamientos Rurales

- 1. En el suelo rústico de Asentamientos Rurales, tendrán carácter de usos ordinarios, los que se consideren como permitidos, conforme a las determinaciones que se establecen en los siguientes apartados.
  - El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, que solo podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.
- 2. Los usos, las actividades, instalaciones y construcciones permitidas son las siguientes:
  - Los espacios libres públicos y los comunitarios públicos y privados.

- Los talleres industriales, de vehículos y artesanales que sean compatibles con el uso residencial del inmueble y con las características singulares del asentamiento.
- Los vinculados a las actividades agrarias, incluida las bodegas y la producción industrial primaria, que sean compatibles con el uso residencial.
- Los usos comerciales y de servicios profesionales, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes.
- El uso de hostelería-restauración.
- En las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección Arquitectónico, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.1.5, se permite el uso turístico en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso siempre y sean compatibles con la conservación y protección de estos.
- Los usos turísticos no alojativos que sean compatibles con las características singulares del asentamiento.
- La ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa.
- Infraestructuras que sean compatibles con las características singulares del asentamiento y conformes a las determinaciones del planeamiento insular.

#### Art. 4.2.6. Usos en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

- 1. En el suelo rústico de Protección de Infraestructuras se permiten los usos de infraestructuras, comunitarios públicos y privados definidos y delimitados en el Plan General.
- 2. El régimen urbanístico del suelo rústico destinado a las distintas infraestructuras y equipamientos será el que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que las regule, del planeamiento insular y del carácter público o privado de su titularidad.
- 3. En función de lo anterior, las actividades, instalaciones y construcciones complementarias y compatibles al uso de infraestructura o comunitario predeterminado que se permiten son las siguientes:
  - Con carácter excepcional y como uso complementario, se admite el uso residencial para la guardia y custodia de la instalación cuando, por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esa tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.
  - El uso residencial mediante el traslado y nueva construcción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública cuando sean menos gravoso para la hacienda pública que el pago de justiprecio por resultar finca antieconómica.
- 4. Se prohíben las actividades, instalaciones y construcciones no relacionadas con el uso pormenorizado y el específico de la infraestructura o comunitario de que se trate, según la regulación que establece este Plan General, el planeamiento insular y la legislación sectorial. Hasta tanto se desarrollen las infraestructuras o comunitarios previstos o permitidos en este Plan General, solamente se permiten usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.

- 5. En el ámbito del Sistema General Portuario de Morro Jable, se deberá formular un Plan Especial de Ordenación de usos, actividades y edificaciones, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial (Ley de Puertos de Canarias y Ley de Costas).
- 6. La tipología de los enlaces e intersecciones establecidas en las vías de interés regional e insular se han de considerar como indicativas, únicamente vinculantes en cuanto a la señalización de su emplazamiento, y no como diseño concreto a ejecutar.
- 7. En los terrenos clasificados y categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras situados a 100 metros del límite del Parque Natural de Jandía, zonificados como suelo rústico común del Plan Insular, según se refleja en los planos de clasificación y categorización del suelo, no se podrá realizar ningún tipo de alteración de su estado actual hasta la entrada en vigor del PRUG que ordene dicho espacio. Una vez aprobado el PRUG serán de aplicación las determinaciones de este artículo condicionadas a su vez a las determinaciones que establezca el mismo.

### Art. 4.2.7. Usos en Suelo Rústico Común de Reserva.

- 1. Los terrenos de suelo rústico común de reserva se han considerado por el propio planeamiento como suelo de reserva para usos de relevancia territorial dentro de la Ordenación Estructural.
- 2. Las áreas y estaciones de servicio se permiten en los bordes de la red viaria de carácter regional e insular, cuando los terrenos estén a su vez categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 3. El suelo rústico común de reserva 1, es un suelo preservado para futuros desarrollos turísticos cuando el marco legislativo lo permita y se consideren necesarios para una mejor cualificación de la oferta turística municipal e insular.
- 4. En el suelo rústico común de reserva, los usos de relevancia territorial de posible desarrollo como actuaciones de interés público y social serían los siguientes:
  - a) Equipamientos deportivos y recreativos turísticos, debiendo acreditarse la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística de las zonas turísticas del municipio. No se permite capacidad alojativa turística o residencial vinculada, conforme a las determinaciones del Plan Insular (art.74).
  - b) Equipamientos deportivos y recreativos públicos y privados no necesariamente vinculados al uso turístico.
- 3. En esta categoría de suelo rústico no se autorizará ningún uso hasta tanto se apruebe el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos de forma pormenorizada y regule la implantación de las posibles actividades a implantar en ellos o bien se autorice una actuación de interés público y social, conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Quedan exceptuados de lo anterior los usos y actividades existentes que cuenten con las pertinentes autorizaciones, así como cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.
- 8. Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales, turísticos, terciarios, industriales, así como los comunitarios y recreativos no considerados como permitidos. Así mismo se prohíben el resto de los usos que impliquen instalaciones de carácter permanente.
- 9. En los terrenos clasificados y categorizados como suelo rústico común de reserva situados a 100 metros del límite del Parque Natural de Jandía, zonificados como suelo rústico común del Plan Insular, según se refleja en los planos de clasificación y categorización del suelo, no se podrá realizar ningún tipo de alteración de su estado actual hasta la entrada en vigor del PRUG que ordene dicho

espacio. Una vez aprobado el PRUG serán de aplicación las determinaciones de este artículo condicionadas a su vez a las determinaciones que establezca el mismo.

#### Art. 4.2.8. Usos en Suelo Rústico Común Ordinario.

- 1. En el Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), se consideran permitidos los siguientes usos, actividades, instalaciones y edificaciones tanto provisionales como permanentes:
  - a) Como usos ordinarios y complementarios:
    - Todos los considerados como vinculados o complementarios de la actividad agropecuaria conforme se establece en el artículo 4.2.2.3.
    - Las áreas y estaciones de servicio se permiten en los bordes de la red viaria de carácter regional e insular, cuando los terrenos estén a su vez categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras.
  - b) Como actuaciones de interés público y social:
    - La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación. En todo caso, estas instalaciones son admisibles cuando se localicen en la cubierta de otras construcciones y edificaciones, incluidos invernaderos.
    - Otros usos energéticos.
    - Equipamientos turísticos no alojativos.
    - Camping, en los ámbitos delimitados en la zona costera comprendida entre el núcleo de La Lajita y el municipio de Tuineje.
    - Dotaciones y equipamientos.
    - Usos industriales que deban emplazarse alejados de otros usos por su peligrosidad o molestia.

### 2. Queda expresamente prohibido:

- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público. Requerirán autorización previa del cabildo insular.
- El resto de los usos industriales, terciarios, residenciales y turísticos no considerados como permitidos.
- Las infraestructuras, salvo las contempladas en los planos de ordenación (O-3), las consideradas como permitidas en el apartado b) del art. 4.2.2.3 y las que, en su caso, contemple el planeamiento insular.
- Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté relacionada con los usos permitidos.
- 3. En los terrenos clasificados y categorizados como suelo rústico común ordinario situados a 100 metros del límite del Parque Natural de Jandía, zonificados como suelo rústico común del Plan Insular, según se refleja reflejados en los planos de clasificación y categorización del suelo, no se

podrá realizar ningún tipo de alteración de su estado actual hasta la entrada en vigor del PRUG que ordene dicho espacio. Una vez aprobado el PRUG serán de aplicación las determinaciones de este artículo condicionadas a su vez a las determinaciones que establezca el mismo.

# CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS NO ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO

# Art. 4.3.1. Condiciones particulares de la ordenación de usos y actividades de interés público y social.

Además de las condiciones establecidas en estas Normas y en las de Ordenación Pormenorizada, en la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en su caso, del planeamiento insular, los parámetros edificatorios de las construcciones de usos y actividades de interés público y social serán los que se contemplen en la correspondiente declaración que se realice por el cabildo insular conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística para el procedimiento sin cobertura en el planeamiento.

# TÍTULO V. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE LOS USOS

# **CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES**

## Art. 5.1.1. Condiciones de aplicación de los usos

- 1. Los usos deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas y, en su caso, las que resulten de aplicación de la Ordenación Pormenorizada del Plan General.
- 2. La Ordenación Pormenorizada del Plan General no podrá alterar los conceptos y definiciones contempladas en este Título, pudiendo, en su caso, complementar y precisar las mismas.
- 3. Los usos deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables y las que se contemplen, en su caso, la Ordenación Pormenorizada del Plan General. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, y la de Actividades y Espectáculos Públicos, que no podrán contradecir las determinaciones del planeamiento.
- 4. Las definiciones y parámetros numéricos recogidos en estas Normas, que son reproducción de lo dispuesto en la legislación urbanística o sectorial o, en su caso, del planeamiento insular, en el supuesto de modificación de estos, se considerarán sustituidos por las nuevas determinaciones que se establezcan.

## Art. 5.1.2. Distinción entre uso y actividad

Se establecen las siguientes definiciones:

- Se entiende por uso el destino de los terrenos o de las edificaciones que contempla la posibilidad de desarrollo de una o más actividades.
- Se entiende por actividad, todo tipo de acción, operación, servicio o tarea que han de ser objeto de regulación por la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

# Art. 5.1.3. Usos Característicos y Pormenorizados

- 1. Los usos a nivel de ordenación estructural se diferencian en los siguientes niveles:
  - a) Usos característicos del suelo.
  - b) Usos pormenorizados.
- 2. El uso característico determina, en la Ordenación Estructural del Plan General, el uso predominante al que se destinan las áreas o ámbitos espaciales en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas y ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y categorías o subcategorías de suelo rústico. En el plano de Ordenación Estructural O-2, se reflejan los usos característicos de los diferentes ámbitos.

3. Los usos pormenorizados son los diferentes grupos en los que se dividen los usos, en función de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal al que se destinan los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones). Asimismo, sirven para determinar los usos que se admitan en los ámbitos que se establezcan en las diferentes clases y categorías de suelo.

#### Art. 5.1.4. Carácter de los usos

En un ámbito o área de suelo urbano, de un sector de suelo urbanizable y de las diferentes categorías o subcategorías de suelo rústico, se pueden distinguir los siguientes caracteres:

- a) Permitido: Es el uso o grupo de usos que el Plan no admite en un ámbito concreto, bien con carácter principal u ordinario, así como aquellos complementarios, compatibles o de interés público y social, pudiendo establecer las condiciones y limitaciones para dicha compatibilidad.
- b) Prohibido: Es el uso o grupo de usos que el Plan no admite en un ámbito concreto. Además, se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la clase y categoría de suelo donde pretendan implantarse.
- c) Indefinido: Es aquel suelo el Plan General no establece por sus condiciones singulares, un uso principal a un ámbito espacial concreto.

### Art. 5.1.5. Usos auxiliares

Son aquellos usos que, con ciertos límites y condiciones, pueden o deben coexistir con el uso principal o compatible para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento, sin necesidad de previa determinación expresa en el instrumento de ordenación. Con carácter general, se consideran usos auxiliares los jardines y espacios libres privados, garajes, almacenes e instalaciones del edificio, que sean necesarios para el buen funcionamiento de la actividad de que se trate o lo requiera la normativa que la regule.

# **CAPÍTULO 2. USOS CARACTERÍSTICOS**

#### Art. 5.2.1. Usos medioambientales.

Conjunto de actividades cuyo fin es la conservación, conocimiento y disfrute de los recursos naturales.

# Art. 5.2.2. Usos primarios.

- Conjunto de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación -salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales.
- 2. Se distinguen en función del tipo de actividad en:
  - a) Agrícola:

Uso primario de cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales.

# b) Ganadero:

Uso primario de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo. Se incluye también en este uso la actividad apícola y la cría de animales domésticos.

# c) Cinegético:

Uso primario de actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres, cuya finalidad podría ser comercial o deportiva. Se regulará por la legislación sectorial.

#### d) Acuicultura:

Uso primario de actividades que se realizan para el cultivo de especies acuáticas vegetales y animales.

### e) Pesquero y marisqueo:

Uso primario de actividades consistentes en recolectar animales marinos.

# f) Forestal:

Uso primario de actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento en espacios arbolados. Se diferencia en:

### g) Extractivo:

Uso primario de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico.

Aun siendo actividades extractivas las actuaciones de captación de agua subterránea, éstas se regulan como infraestructuras hidráulicas conforme a las determinaciones de la legislación sectorial y en el Plan Hidrológico Insular.

No se incluyen en este uso el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

#### Art. 5.2.3. Uso de infraestructuras.

Conjunto de actividades en espacios ocupados por instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, necesarios para el desarrollo del resto de los usos. Pueden ser tanto de titularidad pública como privada.

# Art. 5.2.4. Uso comunitario.

Conjunto de actividades de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de titularidad pública como privada.

#### Art. 5.2.5. Uso recreativo.

Uso que comprende las actividades de ocio, entretenimiento y esparcimiento que se practican por la población.

# Art. 5.2.6. Uso de los espacios libres públicos.

Terreno destinado al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población residencial y turística; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

# Art. 5.2.7. Uso residencial.

El uso residencial tiene como fin proporcionar alojamiento a largo plazo a las personas, comprendiendo la actividad propia de vivienda y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

# Art. 5.2.8. Uso turístico.

Conjunto de actividades que tienen como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales, de ocio y negocio, sin constituir cambio de residencia.

## Art. 5.2.9. Uso terciario.

Conjunto de actividades relacionadas con los sectores económicos del comercio, la hosteleríarestauración y los servicios profesionales.

# Art. 5.2.10. Uso industrial.

Conjunto de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos.

# **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### PRIMERA. Usos consolidados

Conforme se establece en el artículo 361 de la LSENPC se consideran usos consolidados, a los efectos de la mencionada ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en la Disposición siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1,d), del citado artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

# SEGUNDA. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida.

- 1. Se pueden distinguir las siguientes situaciones de disconformidad:
  - A. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:
    - a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.
    - b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de este Plan General por disponer éstas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o locales, así como aquellas infraestructuras que tengan la condición de elementos estructurantes.
      - En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante acorde a la ordenación o en situación legal de consolidación.
  - B. El régimen de la situación de consolidación es también de aplicación a las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular.
  - C. Se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las condiciones contempladas en este apartado no se aplicarán a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades ilegales cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 361 de la LSENPC.

D. En situación de fuera de ordenación, por carecer de títulos habilitantes conforme a los requerimientos legales exigibles en su momento, pero acordes con la ordenación establecida, por lo que pueden ser legalizables:

En este supuesto, estos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

Si la edificación es posterior a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, no se permitirá ninguna actuación de ampliación, si no se produce previa o simultáneamente la legalización de esta. Si la edificación existía con anterioridad a tal fecha y se pretenden acometer obras de ampliación o reforma, la obligación de legalización de la edificación original se podrá limitar a las zonas afectadas por las mismas.

2. El régimen jurídico de aplicación a cada una de las situaciones anteriormente es el siguiente:

A. En la situación legal de consolidación:

- a) Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.
- b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.
- c) Este Plan General, además de las anteriores, admite las siguientes obras y usos en función:

# Obras permitidas:

- Las de remodelación o rehabilitación vinculadas a los cambios de uso que se permiten.

# Usos permitidos:

- Los consolidados conforme a los términos de la legislación urbanística, salvo que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General expresamente para cada uso pormenorizado o específico.
- d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

- e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.
- B. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado A de la presente Disposición, salvo cuando la expropiación o actuación urbanística esté programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, o nos encontremos ante un proceso reparcelatorio aprobado en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, por el cual las edificaciones han de ser demolidas, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto con las siguientes particularidades:
  - a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación o actuación urbanística.
  - b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.
  - c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.
  - d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado anterior.
- C. En situación legal de afectación por actuación pública o de fuera de ordenación, en suelo urbano consolidado o en asentamiento rural, cuando la ordenación afecta de forma parcial a la parcela, pero no así la edificación, y no siendo ésta tampoco acorde con la ordenación establecida, con independencia de que hubiera sido desarrollada conforme a los títulos habilitantes en su momento requeridos. En estas situaciones, con carácter previo o simultáneo, a la autorización de obras y/ o usos, la parcela ha de adquirir la condición de solar o unidad apta para la edificación. Las obras y usos permitidos serán los correspondientes al régimen de consolidación, según apartado A, para aquellas erigidas conforme a los títulos habilitantes; y para las que están en situación legal de fuera de ordenación, lo establecido en el apartado D.
- D. En situación legal de fuera de ordenación, por:
  - Carecer de títulos habilitantes.
  - Las autorizaciones recibidas y/ o las licencias urbanísticas no fueron concedidas conforme a las determinaciones legales y de planeamiento en su momento vigentes.
  - Las obras y actividades no fueron ejecutadas conforme a los títulos habilitantes obtenidos.
  - Haberse efectuado actuaciones edificatorias no acordes a las determinaciones del planeamiento vigente con posterioridad a la finalización de la edificación original desarrollada conforme al proyecto en su momento autorizado.

Y no ser acordes con la ordenación establecida, pero que respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 361 de la LSENPC:

Este Plan General, admite las siguientes obras y usos:

### Obras permitidas:

- Las de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.
- Como excepción a lo señalado en el subapartado anterior, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.
- Dichas obras no darán lugar a incremento alguno de su valor urbanístico, tanto en el supuesto de expropiación como en cualquier otra valoración a efectos de su compensación urbanística, sin perjuicio de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

# Usos permitidos:

- Los consolidados, conforme a los términos definidos en la legislación urbanística, salvo que tengan la condición de actividades que sean incompatibles con el entorno en que se ubiquen, o que el Plan General establezca expresamente la necesidad de proceder a su eliminación o desaparición.
- Los específicos y compatibles para la parcela o unidad apta para la edificación según la ordenación que establece este Plan General. Los nuevos usos han de cumplir con todas las determinaciones contempladas en este Plan General con carácter específico para cada uso pormenorizado.
- Con respecto a los usos y actividades existentes, que no sean considerados como permitidos, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.
- E. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado, carentes de ordenación pormenorizada, salvo que de las instrucciones de este Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta tanto se desarrollen los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.
- F. A las edificaciones que se encuentren situadas en sectores de suelo urbanizable o áreas de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, pero en los que no se haya producido el proceso reparcelatorio que establezca la posible asignación del suelo al propietario de la edificación sobre el que se asienta la misma, salvo que de las determinaciones de este Plan General se deduzca tal asignación, les será de aplicación el régimen más restrictivo de los contemplados para las edificaciones en fuera de ordenación.
- 3. Las obras permitidas en los apartados anteriores estarán condicionadas además a lo dispuesto a su vez en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación y sus desarrollos reglamentarios en relación con las singularidades que contemplen para las edificaciones existentes.

- 4. Las obras, usos y cambios de uso que se permiten en los apartados anteriores, cuando se encuentren incluidas en zonas de dominio público, servidumbres o protección, conforme la regulación sectorial específica, estarán condicionados a su vez por el régimen previsto expresamente en la legislación correspondiente. Igual criterio se aplicará en relación con las determinaciones del planeamiento insular cuando estos instrumentos contemplen un régimen singular para aquellas obras y usos disconformes con los mismos.
- 5. Cuando se pretenda la sustitución edificatoria o el cambio de uso, o cuando se produzca la demolición de las edificaciones o instalaciones, las obras a realizar para las nuevas actividades o construcciones se someterán en todos los aspectos al presente Plan General, salvo las excepciones contempladas para la situación legal de consolidación.
- 6. A las edificaciones, construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles por analogía el régimen de fuera de ordenación establecido en el apartado 2 D. A estos efectos, se deberá acreditar la antigüedad de la edificación, construcción e instalación por medio de prescripción urbanística o certificado de antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin perjuicio de la posible estimación de cualquier otro medio de prueba que sea admisible en Derecho.

### TERCERA. Campo de Tiro y Maniobras de Pájara

Las determinaciones de ordenación establecidas en el ámbito del campo del Campo de Tiro y Maniobras de Pájara, reflejado en los Planos de Ordenación, no serán de aplicación cuando puedan limitar la realización de obras de mejora o de construcción de instalaciones necesarias para su funcionamiento, ni consecuentemente para su utilización para fines militares., en base a lo establecido en la Disposición adicional decimoséptima de la Ley 21/2013: Instalaciones militares.

"Cualquier actuación administrativa medioambiental o de otra índole de las comunidades autónomas o de las entidades locales que dimane de la presente ley que incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional, necesitará el informe preceptivo del Ministerio de Defensa, que tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional."

# CUARTA. Limitaciones de carácter sectorial.

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

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

- Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley de Costas.

- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

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

- 3. Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias se regulan por la Ley 14/2003 de 8 de abril de Puertos de Canarias.
- 4. Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio a los anteriores.

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

- a) Garantizar el transporte del caudal máximo de diseño de la infraestructura.
- b) Permitir las labores de operación de este, incluyendo el control funcional y de calidad.
- c) Permitir las labores de mantenimiento y conservación del canal o conducción, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores conducciones estructurales.
- d) Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.
- Debe resolverse con la propiedad de cada canal la afección al mismo de forma que la actuación pretendida sea compatible con la presencia del canal.
- f) El tramo afectado deberá restituirse mediante conducción cerrada de fundición dúctil centrifugada de abastecimiento de agua potable.

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

## 5. En relación con las carreteras:

- La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos, protección de la calidad de la vida y línea de edificación.
- Decreto 112/2002 de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.
- 6. En relación con las infraestructuras eléctricas:
  - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
  - Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario.

- Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.
- Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.
- Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.", fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.
- 7. En relación con los servicios de comunicaciones electrónicas:
  - Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
  - Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.
  - Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
  - Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
  - Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias.
- 8. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.
- 9. Toda actuación en el interior de los espacios de la Red Natura 2000 (ZECs y ZEPAs) se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres; así como a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- 10. En relación con las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2010 del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y a la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

# **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

# PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los Espacios Naturales Protegidos de Canarias Ordenados.

En los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ordenados, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones que se determinan en el instrumento que desarrolla la ordenación y regulación de estos.

# SEGUNDA. Autorización de usos de interés público o social en suelo rústico: expedientes en trámite.

La limitación para autorizar usos de interés público o social en suelo rústico de protección agraria establecida en el artículo 62 de la LSENP no se aplicará a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de dicha ley o que se iniciaron antes del 31 de diciembre de 2018.

### TERCERA. Régimen transitorio en el suelo urbanizable no ordenado.

Hasta tanto no se desarrolle la ordenación pormenorizada del sector, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico común de reserva. Los usos y actuaciones permitidas serán los contemplados en el artículo 5.3.5. Asimismo, se podrán permitir aquellas obras correspondientes a sistemas generales, conforme a los procedimientos contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

# CUARTA. Edificios de valor etnográfico o arquitectónico.

Hasta tanto se apruebe el Catálogo de Protección Arquitectónico, la consideración del valor arquitectónico corresponderá al órgano correspondiente del cabildo insular.

# QUINTA. Usos y obras provisionales.

En cualquier clase de suelo podrán autorizarse los usos y obras provisionales no previstos en el planeamiento, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la LSENPC.