PGO

Pájara

ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION INICIAL

Normas Urbanísticas Generales

Coderch urbanismo y arquitectura

marzo 2023

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

ORENACIÓN ESTRUCTURAL

APROBACIÓN INICIAL

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

marzo 2023

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1
Art. 1.1.1. Ordenación Estructural del Plan General 1
Art. 1.1.2. Documentación 1
Art. 1.1.3. Interpretación y aplicación. 2

TÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 3
Art. 2.1.1. Clases de suelo. 3
Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico. 3
Art. 2.1.3. Categorías del suelo urbanizable. 5
Art. 2.1.4. Categorías del suelo urbano. 5
Art. 2.1.5. Sistemas Generales. 6

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 7
Art. 3.1.1. Áreas de ordenación y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbano 7
Art. 3.1.2. Sectores y determinaciones de ordenación estructural en suelo urbanizable 8

TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO 11
CAPÍTULO 1. CONDICIONES SINGULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO 11
Art. 4.1.1. Usos, actividades y construcciones ordinarias 11
Art. 4.1.2. Usos, actividades y construcciones complementarias. 12
Art. 4.1.3. Usos, actividades y construcciones de interés público y social. 13
Art. 4.1.4. Usos, actividades y construcciones autorizables 14
CAPÍTULO 2. RÉGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO 14
Art. 4.2.1. Usos en Suelo Rústico de Protección Ambiental 14
Art. 4.2.2. Usos en Suelo Rústico de Protección Agraria 18
Art. 4.2.3. Usos en Suelo Rústico de Protección Hidrológica 21
Art. 4.2.4. Usos en Suelo Rústico de Protección Minera 21
Art. 4.2.5. Usos en Asentamientos Rurales 22
Art. 4.2.6. Usos en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 23
Art. 4.2.7. Usos en Suelo Rústico Común de Reserva. 23
Art. 4.2.8. Usos en Suelo Rústico Común Ordinario. 24
CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS NO ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO 25
Art. 4.3.1. Condiciones particulares de la ordenación de usos y actividades de interés público y social. 25

TÍTULO V. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE LOS USOS 26
CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES 26
Art. 5.1.1. Condiciones de aplicación de los usos 26
Art. 5.1.2. Distinción entre uso y actividad 26
Art. 5.1.3. Usos Característicos y Pormenorizados 26
Art. 5.1.4. Carácter de los usos 27
Art. 5.1.5. Usos auxiliares 27
CAPÍTULO 2. USOS CARACTERÍSTICOS 27
Art. 5.2.1. Usos medioambientales. 27
Art. 5.2.2. Usos primarios. 27
Art. 5.2.3. Uso de infraestructuras. 28
Art. 5.2.4. Uso comunitario. 28
Art. 5.2.5. Uso recreativo. 28
Art. 5.2.6. Uso de los espacios libres públicos. 28
Art. 5.2.7. Uso residencial. 29
Art. 5.2.8. Uso turístico. 29
Art. 5.2.9. Uso terciario. 29
Art. 5.2.10. Uso industrial. 29

DISPOSICIONES ADICIONALES 30
PRIMERA. Usos consolidados 30
SEGUNDA. Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida. 30
TERCERA. Campo de Tiro y Maniobras de Pájara 34
CUARTA. Limitaciones de carácter sectorial. 34

QUINTA. Medidas cautelares de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial. 36

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 45

PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los ENP de Canarias Ordenados. 45
SEGUNDA. Régimen transitorio en el suelo urbanizable no ordenado. 45
TERCERA. Elementos de patrimonio cultural. 45
CUARTA. Usos y obras provisionales. 45

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. Anexos.

   b) Planos de Información y diagnóstico.

B. Documentación de ordenación:

   a) Memoria justificativa de la ordenación estructural. Anexos.

   b) Planos de Ordenación Estructural.

   c) Normas Urbanísticas de carácter general. Fichero de Áreas de suelo urbano y Sectores de suelo urbanizable.

   d) Catálogo de Protección.

   e) Programa de Actuación Urbanística.

   f) Estudio Económico Financiero:

   g) Informe de Sostenibilidad Económica:

   h) Convenios Urbanísticos.

C. Estudio Ambiental Estratégico:

D. Plan de Movilidad Urbana sostenible:

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 establecen los mismos. La Ordenación Estructural de este Plan General se limita a reproducir con carácter indicativo, cuando exista, la ordenación estructural 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 redacte 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. Igualmente se incluyen suelos contiguos que por sus características singulares inalteradas se consideran asociados a ellos. 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 turísticos y usos complementarios.

  - Común de reserva 2 (SRCR2): Preservación para el desarrollo de usos complementarios de los usos urbanos residenciales y turísticos, principalmente usos recreativos o deportivos.

  - Común de reserva 3 (SRCR3): Preservación para el desarrollo de futuros suelos urbanizables residenciales (viviendas protegidas) así como a dotaciones públicas y sistemas generales.

- 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.

   a) El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.

   b) El suelo será no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.

2. 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.

1. 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 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, dado el carácter privado de los mismos.

3. 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 han de tener 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, 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.

4. 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) Instrumento de ordenación, en su caso, al cual se remita el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

5. Como consecuencia de lo anterior la ordenación pormenorizada se remite a los siguientes instrumentos de ordenación;

   a) Modificación B del Plan General:

      - Pájara (ámbito ordenado en la misma).
      - Toto (ámbito ordenado en la misma).
      - La Pared 1
      - La Pared 2
      - La Lajita
      - La Lajita 2000
      - Morro Jable
      - Ampliación de Morro Jable
      - Solana Matorral
      - Stella Canaris
      - Aldiana
      - Esquinzo
      - Cañada del Río
      - Cañada del Río (C1, D1, D2)

- Risco del Gato 1
- Los Albertos
- Violante
- Bahía Calma 1
- Palace
- El Granillo 1
- Cañada del Río (D3, D4, C2, C4, C5, D6, D7, C6, C7, C8, D12, D5)
- Bahía Calma 2

b) Documento de ordenación pormenorizada del Plan General:

- Pájara 2
- Bárgeda
- Toto 2
- La Pared 3
- Industrial Puerto
- La Cornisa
- Playa del Jable
- Las Gaviotas 3
- Las Gaviotas 4
- Las Gaviotas 5
- Las Gaviotas 1,2,6
- Las Gaviotas Dotacional
- Butihondo 1
- Butihondo 2
- Tierra Dorada
- Los Gorriones
- Playa Esmeralda
- Risco del Gato 2
- El Granillo 2ª
- Cañada del Río C3

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, así como en la ficha de cada sector 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 previo:

   - Esquinzo Acebuche.
   - Canalbión.
   - El Granillo 2B.

- El Granillo 3.
- Rancho Matas Blancas.
- La Pared 4.

b) De nueva incorporación.

- Barranco del Ciervo.
- Valluelo de Los Burros.
- Monte Redondo.
- Esquinzo 2.
- Majada Boya.

4. En la Ficha correspondiente a cada sector de suelo urbanizable se establece:

a) Superficie del sector y sistemas generales adscritos.

b) Coeficiente de edificabilidad máximo.

c) El uso característico y los usos prohibidos.

d) Tipologías básicas de la edificación admitidas.

e) Medidas correctoras ambientales.

f) Instrumento de ordenación, en su caso, al cual se remita el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

g) De los anteriores parámetros se deriva la ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por el instrumento de ordenación pormenorizada, que habrá de ser complementada, en cualquier caso, por el documento de ordenación pormenorizada del Plan General en donde se habrá de concretar al menos:

- Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada de referencia para el planeamiento de desarrollo.

- Determinación del aprovechamiento medio de los diferentes sectores, cumpliendo con que la diferencia entre los mismos no sea superior al 15% para cada área territorial que se delimite, en base a los coeficientes de ponderación que se establezcan.

- Para los sectores de uso residencial, el destino a viviendas protegidas de al menos el 30% de la superficie edificable destinada a uso residencial en unidades de actuación y sectores de uso residencial.

- Carácter público o privado del sistema de ejecución.

- Las condiciones de programación y de gestión.

5. Como consecuencia de lo anterior la ordenación pormenorizada se remite a los siguientes instrumentos de ordenación;

c) Documento de ordenación pormenorizada del Plan General:

- Barranco del Ciervo.
- El Granillo 2B.

d) Plan Parcial.

- Valluelo de Los Burros.
- Monte Redondo.
- Esquinzo 2.
- Esquinzo Acebuche
- Majada Boya.
- Canalbión.
- El Granillo 3.
- Rancho Matas Blancas.
- La Pared 4.

6. El documento 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. Se podrá desarrollar solamente en edificaciones preexistentes y sin que, en ningún caso, puedan ocupar más de 250 metros cuadrados ni disponer de más de seis camas o tres unidades alojativas. 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, los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, así como aquellos otros que por sus características singulares sea necesario desarrollar. 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 las disposiciones legislativas vigentes.

- 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.

- 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, 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 construcciones y edificaciones 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.

- 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:

      - 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.
      - Los recreativos en espacios adaptados de esparcimiento elemental con instalaciones de recreo de promoción pública,

      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 usos, obras marítimas, infraestructuras e instalaciones acordes con la legislación sectorial. que deberán contar con las concesiones y/o autorizaciones correspondientes. En el suelo rústico de protección costera situado en los frentes de suelos urbanos o urbanizables residenciales o turísticos, las actuaciones a permitir estarán en consonancia con dichos usos.

- 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, edificaciones, instalaciones y construcciones que se permiten, según las condiciones y determinaciones que se establezcan en las Normas de Ordenación Pormenorizada conforme a las determinaciones de la legislación agraria, son las siguientes:

   a) Actos de ejecución del uso ordinario agrícola.

      – Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.

      - Comercialización.

      - Instalaciones de protección.

      - Producción agrícola.

      - Retención de tierras.

      - Transformación agrícola.

- Enarenados.

b) Actos de ejecución del uso ordinario de bodega.

- Transformación agrícola: Bodegas en aquellos suelos donde existan explotaciones vitivinícolas.

c) Actos de ejecución del uso ordinario ganadero.

- Alojamientos ganaderos.
- Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas al personal de la explotación ganadera.
- Gestión de subproductos y/o residuos.
- Instalaciones de bioseguridad.
- Otras edificaciones e instalaciones ganaderas.
- Producción animal.
- Transformación ganadera.

d) Actos de ejecución comunes a los usos ordinarios agrícola y ganadero.

- Abastecimiento de energía.
- Accesos.
- Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.
- Cierre y delimitaciones.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas al personal de la explotación agraria.
- Gestión de aguas residuales.
- Gestión subproductos y/o residuos.
- Instalaciones de protección.
- Logística.
- Otras edificaciones e instalaciones agrarias.

e) Actos de ejecución complementarios a los usos ordinarios agrícola y ganadero.

- Transformación.
- Venta. Comercialización de las producciones conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.
- Restauración. Uso de restauración conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.
- Turístico no alojativo.
- Turístico alojativo vinculado a la actividad agraria conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.

- Educativo y cultural.

- Cinegético.

- Artesanal.

- Venta de flor cortada, plantas ornamentales y productos vinculados a la jardinería.

- El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones permitidas que así lo requiera, cuando así se establezca reglamentariamente.

- Aparcamientos.

f) Como usos compatibles de los agrícolas y ganaderos:

- 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.

- La ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa.

- Los usos comunitarios de promoción pública.

- Las instalaciones de energía fotovoltaica cuando se desarrollen en la cubierta de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, sin sujeción a los límites establecidos en 4.1.2.7.

- 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.

g) 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.

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.

4. 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 agrícolas 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, 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. En aquellos usos, actividades y construcciones que ya cuentan con autorización de interés público y social serán de aplicación los usos, parámetros y demás determinaciones contempladas en los proyectos que han obtenido tal consideración.

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. Igualmente se permiten los usos contemplados en el suelo rústico de reserva 2.

4. En el suelo rústico común de reserva 2, 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.

5. En el suelo rústico común de reserva 3, los usos de relevancia territorial de posible desarrollo previa declaración de utilidad pública y la necesidad de expropiación forzosa destinados a:

   a) Viviendas protegidas.

   b) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos.

6. 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.

7. 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.

8. 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 ordinarios o complementarios de la actividad agraria 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.

- 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.
- Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada y pistas asfaltadas. Requerirán autorización previa del cabildo insular.

2. Queda expresamente prohibido:

   - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
   - 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. Es de aplicación al suelo rústico común ordinario, que por definición legal es el que no se incluye en ninguna otra categoría de suelo.

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.

1. 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 hostelería-restauración 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:

<u>Obras permitidas</u>:

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

<u>Usos permitidos:</u>

- 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:

<u>Obras permitidas:</u>

- 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. Las actuaciones que se realicen en la costa del municipio, en el dominio público marítimo-terrestre y en sus zonas de servidumbres deberán atender a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, y su Reglamento.

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.
   e) 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.

11. En relación con la accesibilidad y a los itinerarios peatonales del viario y las áreas de estancia de los espacios libres públicos deberán cumplir las determinaciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las excepciones que en uno y otro caso establece tal Orden y, en su caso, la normativa autonómica.

QUINTA. Medidas cautelares de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial.

Las normas de ordenación pormenorizadas de los instrumentos de ordenación en desarrollo del presente PGO y a los instrumentos de ejecución (edificación/urbanización), sin perjuicio de aquellas medidas correctoras susceptibles de integrarse en su caso en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación deberán incluir las siguientes medidas ambientales:

MEDIDAS COMUNES AL SUELO RÚSTICO, URBANO Y URBANIZABLE

1. Sobre la geología y geomorfología se establece:

    a. Las actuaciones se limitarán al ámbito estrictamente necesario para la correcta ejecución del uso previsto.

    b. Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras extraídas de los movimientos de tierra en la propia obra, con el objeto de reducir los préstamos de canteras. En este caso, se deberá disponer de una zona de acopio temporal de material.

    c. En caso de que sean necesarios préstamos de material, estos serán obtenidos de canteras autorizadas.

    d. En el caso de que se generen excedentes de material, estos serán trasladados, por gestor autorizado a vertedero autorizado.

e. En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.

2. Sobre la vegetación y la flora se establece:

a. En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.

b. En el caso de que se prevea la afección sobre hábitats de interés comunitario se procederá a su trasplante a zonas próximas, donde no se prevean desarrollos urbanísticos o nuevas edificaciones o infraestructuras.

c. Se evitará el uso ornamental de especies exóticas invasoras contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o disposición legal que lo sustituya), atendiendo al a relación de especies invasoras o potencialmente invasoras incluidas en el capítulo 5.5 del Anexo I de Inventario Ambiental.

d. Para el caso de ejemplares de especies invasoras ya presentes, las actuaciones de eliminación se llevarán a cabo por operarios formados por personal especializado en la materia, y consistirán en el arranque manual ayudado con maquinaria de los ejemplares de estas especies siguiendo los protocolos establecidos a tal fin, y su traslado a los lugares determinados para su eliminación, evitando en todo momento la dispersión por semillas y propágulos. Para ello se informará a los operarios de cómo proceder para su correcta eliminación, formación que llevará a cabo personal especializado con conocimientos de flora canaria. Se deben establecer protocolos específicos para cada una de las especies, con el objetivo de que sean eliminadas de forma correcta, incluidos sus propágulos.

La acción sobre las especies invasoras debe centrarse, en primer lugar, en eliminar aquellos ejemplares detectados en hábitats naturales o seminaturales. Las áreas prioritarias deben ser las Áreas de Interés Florístico y Faunístico, abarcando el resto del territorio de manera progresiva.

Se debe primar la acción sobre las siguientes especies ya instaladas en el municipio:

- Calotropis procera (árbol de la seda)
- Acacia cyclops
- Acacia farnesiana
- Acacia salicina
- Cenchrus clandestinus (quicuyo)
- Carpobrotus edulis
- Lantana cámara
- Leucaena leucocephala
- Phoenix dactylifera
- Sesuvium portulacastrum

Las siguientes especies, por su amplia distribución en todo el archipiélago, necesitan de planes de acción específicos a nivel insular o regional:

- Opuntia dillenii
- Nicotiana glauca

e. El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona, en particular a que tengan pocas necesidades de riego. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales. Algunas de las especies propias de la vegetación potencial de la zona que pueden ser utilizadas en la jardinería son:
   - Euphorbia balsamifera
   - Lycium intricatum
   - Euphorbia regis-jubae
   - Kleinia neriifolia
   - Launaea arborescens
   - Helianthemum canariense

f. Para realizar trasplantes o una nueva plantación de las especies de Phoenix canariensis, y Washingtonias spp se requerirá:
   - Autorización del Cabildo Insular competente.
   - Autorización de movimiento de palmeras, en el caso de las islas afectadas, por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
   - Ser empresa acreditada por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
   - Compromiso escrito por parte del propietario de las palmeras de que realizará un mantenimiento durante los primeros 6 meses de efectuado el trasplante o nueva plantación.
   - Realizar el trasplante conforme a la metodología establecida al efecto por la autoridad competente.

g. En las zonas próximas a ejemplares de vegetación de interés en el entorno inmediato del ámbito, deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectarlas durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio.

3. Sobre la fauna se establece:

a. Se deberá tener en cuenta los periodos de cría de las diversas especies de aves presentes, especialmente en cuanto a programar las tareas que supongan un mayor nivel de ruido o molestias (demolición, desescombro, movimientos de tierra, desbroces, etc.) fuera de estas épocas en la medida de lo posible:

   - El periodo de cría de la mayoría de las especies suele comenzar sobre el mes de enero, alargándose hasta el mes de julio, normalmente, siendo el período más crítico el comprendido entre los meses de marzo a junio, que va en general de marzo a junio, en el caso de las invernantes, de enero a mayo y en el caso de las migratorias de octubre a marzo.

   - En el caso de la zona de Morro Jable, se deberán tener en cuenta también los meses de mayor presencia de especies de aves invernantes en las inmediaciones, entre enero y mayo.

   - En la zona de Costa Calma, en los ámbitos (zonas verdes) en los que se ha constatado que se trata de una zona de paso de especies migratorias, se debe de tener en cuenta también el período con mayor frecuencia de paso de esas aves para minimizar las perturbaciones, entre los meses de octubre y marzo.

b. En caso de hallazgo de ejemplares de lagarto de Fuerteventura y/o perenquén majorero, se propone la posibilidad de traslocación si la Autoridad competente lo estima oportuno para preservar las poblaciones de esta especie en la zona.

c. Se llevará a cabo un control sobre especies invasoras, siendo las principales las siguientes:

Nombre científico	Nombre común	Origen	Nidificante/ migratoria
Atlantoxerus getulus	Ardilla moruna	ISI	-
Cardiocondyla emeryi	-	ISI	-
Felis silvestris catus	Gato	ISI	-
Linepithema humile	Hormiga argentina	ISI	-
Paratrechina longicornis	Hormiga loca	ISI	-
Myiopsitta monachus	Cotorra argentina	ISI	Nidificante
Psittacula krameri	Cotorra de Kramer	ISI	Nidificante
Rattus norvegicus	Rata parda	ISI	-
Tapinoma melanocephalum	Hormiga fantasma	ISI	-
Tetramorium caldarium	-	ISI	-
Capra hircus	Cabra	ISI	-
Oryctolagus cuniculus	Conejo	ISI	-
Gallotia galloti eisentrauti (*)	Lagarto Verdino	ISI	-

*) Avistado en el entorno de Esquinzo

d. Se llevará a cabo un control sobre los reptiles el lagarto gigante de Gran Canaria (Gallotia stehlini) y el lagarto verdino o lagarto tizón de Tenerife (Gallotia galloti eisentrauti).

e. En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se deberá la extraer la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.

3. Sobre la edafología se establece:

a. Las actuaciones se limitarán al ámbito estrictamente necesario para la correcta ejecución del uso previsto.

b. En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución o edificaciones, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en espacios libres o bien en áreas ajardinadas próximas.

3. Sobre las características del paisaje se establece:

a. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

b. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

c. En aquellos casos en que se vean afectados muros de piedra, se procederá a la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones.

d. A la finalización de las obras se deberá haber realizado, en su caso, el programa de recuperación de las zonas alteradas por las mismas.

4. Sobre el patrimonio cultural se establece:

a. Si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección al patrimonio cultural (arquitectónico, industrial, etnográfico, arqueológico y paleontológico).

b. En cuanto al patrimonio arqueológico, los yacimientos reconocidos y recogidos en algún tipo de documento patrimonial (catálogo, cartas o inventarios arqueológicos) no podrán ser trasladados de su posición original. Además, atendiendo a su condición de patrimonio oculto, se deberán extremar las actuaciones previstas en las inmediaciones de los mismos para evitar la afección por vía directa o indirecta. Para ello se adoptarán todas las medidas necesarias que garanticen su conservación, necesariamente previo al comienzo de las obras.

c. En el caso de hallazgos casuales, estos deberán notificarse inmediatamente a las diferentes administraciones con competencias en materia patrimonial. En este caso, corresponderá a la administración competente la adopción de medidas cautelares en caso de urgencia, a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes (art. 98 de la LPCC), incluso en aquellos casos en que, aun no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de la Ley de Patrimonio Cultural, en cuyo caso se instará simultáneamente al Ayuntamiento competente a la adopción de las medidas protectoras que correspondan. Las medidas referidas podrán consistir, entre otras, en la suspensión de obras, actividades, emisiones o vertidos y cualesquiera otras que tiendan al cese de los efectos y riesgos perjudiciales sobre los bienes a proteger (Medida correctora de carácter recordatorio, siendo de aplicación directa en tanto que incluida en la legislación sectorial de la materia).

4. Sobre los riesgos se deberá establece:

a. Se deberá establecer un programa de mantenimiento y limpieza de las obras de drenaje transversal de todos los barrancos.

b. Se ejecutará la construcción de canales en las laderas con barranqueras que vierten a zonas edificadas.

c. Se deberán diseñar y construir canales de guarda para reducir la afección por aguas de arroyada de barranqueras.

d. Se deberá establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce de los barrancos.

MEDIDAS SOBRE SUELO RÚSTICO EXCLUIDO ASENTAMIENTOS RURALES

1. Sobre la hidrología e hidrogeología se establece:

a. En el caso de que se pretendan ejecutar edificaciones en Suelo Rústico donde no existe red de saneamiento se instalará un sistema de depuración individual, ambientalmente biodegradable, para las viviendas ubicadas en suelo rústico, que sustituya al tradicional vertido de las aguas residuales a la fosa séptica conocida popularmente como pozo negro.

2. Sobre la vegetación se establece:

a. Se deberán evitar los efectos adversos que provoca el pastoreo sobre las comunidades vegetales, en especial sobre las especies protegidas en base a las determinaciones establecidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura.

3. Sobre el paisaje se establece:

a. Se limitará la altura de los taludes, aterrazamientos y muros de contención. Los proyectos que contemplen muro de contención deberán evitar la utilización de taludes de grandes

proporciones, tanto horizontales como verticales. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

b. Se limitará la apertura de nuevas pistas agrícolas, las cuales deberán estar sujetas a un estudio que justifique convenientemente su necesidad. Asimismo, se controlará el tránsito de vehículos rodados para el suelo rústico de protección natural, paisajístico y agrario.

c. Las infraestructuras irán, siempre que sea posible, soterradas. En los que casos en los que esto no sea posible por cuestiones técnicas o ambientales, se ubicarán, siempre que sea posible, en superficie y márgenes de carreteras o pistas existentes.

d. El acceso rodado a las edificaciones, infraestructuras, usos comunitarios, en suelo rústico, debe tener una anchura máxima que no implique un deterioro mayor del imprescindible, así como utilizar un firme que suponga el menor impacto posible sobre el entorno.

MEDIDAS SOBRE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

Estas medidas correctoras, protectoras y compensatorias se relacionan directamente con el conjunto de efectos ambientales adversos que se puedan generar en los ámbitos a ordenar pormenorizadamente por el instrumento correspondiente o bien remitidos a planeamiento de desarrollo, estableciendo en su caso, las determinaciones que se consideren oportunas para que los instrumentos de ejecución (proyectos de urbanización o edificación) en esos ámbitos incorporen las medidas correctoras necesarias para mitigar los impactos que se generen.

1. Sobre las características topográficas se establece:

Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural para conformar la cota de suelo de la parcela, se deberán establecer las siguientes condiciones:

a. La altura máxima de coronación de los muros de contención deberá estar por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela, salvo en la alineación exterior inferior en la que se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero. En el lindero superior el nivel del terreno urbanizado no podrá estar a una altura superior a 1,50 metros por debajo de la rasante de la alineación exterior.

b. Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros.

c. La anchura mínima de los bancales será de 2,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente.

d. La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.

e. No se permitirá un número de plantas aparentes, en la proyección de estas sobre un plano vertical, superior a 1,5 veces la altura permitida en plantas y en metros. La separación en el sentido de la pendiente entre bloques edificatorios en una misma parcela será igual o superior a la altura.

f. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación con las parcelas colindantes.

MEDIDAS GENÉRICAS A INCLUIR EN LA ORDENACIÓN DE SECTORES E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Estas medidas serán de aplicación con carácter general para la fase de ordenación de los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo y a los proyectos de urbanización:

1. Sobre las características topográficas se establece:

   a. La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.

2. Sobre la hidrología se establece:

   a. Se deberán proyectar redes separativas de riego.

   b. Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.

   c. Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.

   d. Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.

   e. En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreos aguas arriba de los citados encauzamientos.

   f. Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.

   g. Para evitar la contaminación por vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos (combustibles y aceites) utilizados, estos deberán estar en buenas condiciones. El parque de maquinaria deberá ubicarse en una zona que se encuentre perfectamente impermeabilizada. Será en este espacio donde se realizarán los cambios de aceites y reparaciones en los vehículos para su posterior traslado a centros de reciclaje o recogida

   h. En el caso de que se produzca, durante las obras, algún vertido accidental de aceites o grasas de la maquinaria sobre cauces de barrancos, serán tratados con algún material absorbente debiendo ser recogidos y gestionados por gestor autorizado en residuos peligrosos.

   i. En caso de que se produzcan vertidos de residuos sólidos sobre cauces de barrancos, estos deberán ser recogidos y acopiados en área determinada por el Plan de Gestión de Residuos de la obra.

   j. Sobre las captaciones de aguas subterráneas afectadas en diferentes ámbitos se solicitará informe al Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

   k. En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas.

   l. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

3. Sobre la vegetación y flora se establece:

a. Lo espacios libres públicos deberán de poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste.

b. Se deberá establecer que el ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales invasoras cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.

c. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

4. Sobre las características del paisaje y flora se establece:

a. Se recomienda que los elementos característicos del paisaje se conserven e integren en el sistema de espacios públicos.

b. Se cuidarán las condiciones de borde entre el suelo urbanizado y el suelo rústico, velando por su integración paisajística.

c. Se deberá establecer un emplazamiento adecuado para los espacios libres públicos a fin de evitar zonas cuya accidentada topografía natural pueda implicar impacto paisajístico.

5. Sobre la calidad del aire se establece:

a. Respecto a la contaminación acústica y a los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, se recomienda generar zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

6. Sobre la salud humana se establece:

a. Cuando el ámbito sea colindante a una carretera, se recomienda establecer una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de ruidos y contaminación. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

7. Sobre la población y perspectiva de género se establece:

a. Los proyectos de urbanización que se elaboren deberán tener en consideración la perspectiva de género, garantizando el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.

b. Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad y visibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

c. La posición de los espacios libres públicos será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, procurando su ubicación en zonas de centralidad y de adecuado acceso peatonal.

d. Se evitará el fraccionamiento de los espacios libres que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zonas verdes porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad exclusivamente viaria.

MEDIDAS A INCLUIR EN LAS ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Se deberá incluir en la formulación y tramitación de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización las medidas correctoras señaladas en el Estudio Ambiental Estratégico para las fases de ejecución (instrumentos de ejecución de la urbanización y edificación) y reproducidas en el apartado 8.1.3 de la Memoria de Ordenación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Determinaciones de Ordenación en los ENP 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. Régimen transitorio en el suelo urbanizable no ordenado.

Hasta tanto no se desarrolle la ordenación pormenorizada del sector, en el suelo urbanizable solamente se podrán desarrollar usos y obras provisionales conforme al art, 32 de la LSENPC. Asimismo, se podrán permitir aquellas obras correspondientes a sistemas generales, conforme a los procedimientos contemplados en la legislación urbanística y sectorial.

TERCERA. Elementos de patrimonio cultural.

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

CUARTA. 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.