

**DOCUMENTO NORMATIVO DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

**TÍTULO I      OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO**

**ARTÍCULO 1.-      OBJETO.**

1. El Plan General de Ordenación de Valsequillo (en adelante, PGOV) es el instrumento de ordenación que tienen por objeto la ordenación urbanística de Valsequillo y la organización de la gestión de su ejecución, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales y de la ordenación territorial establecido en las Directrices de Ordenación, el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y Planes Territoriales que los desarrollen.
2. El PGOV establece la estrategia de utilización del territorio municipal y la ordenación urbanística que garantice una mayor calidad ambiental en función de las características y valores del territorio y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.

**TÍTULO II      ÁREA DE ORDENACIÓN.**

**ARTÍCULO 2.-      ÁREA DE ORDENACIÓN.**

1. El área de ordenación del PGOV, en la que éste establecerá la ordenación urbanística sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros instrumentos de ordenación, será el término municipal de Valsequillo, con exclusión de los Espacios Naturales Protegidos ubicados parcialmente en dicho término municipal, que serán ordenados por el instrumento de ordenación correspondiente.
2. Según lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCENC, mientras no se aprueben definitivamente los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos ubicados en el término municipal, el PGOV establece la ordenación urbanística de los mismos, con las limitaciones que se detallan en dicha Disposición.
3. La ordenación de los Espacios Naturales Protegidos establecida por el PGOV antes de la aprobación de los instrumentos de ordenación correspondiente de dichos Espacios tendrá carácter transitorio y surtirá efectos hasta la entrada en vigor de dichos instrumentos, cuyas determinaciones sustituirán a las establecidas por el PGOV sin necesidad de expresa adaptación de éste al instrumento de ordenación del Espacio Natural Protegido.
4. De acuerdo a lo establecido en el apartado 4.b) de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCENC, la totalidad del suelo no hubiera estado clasificado como suelo urbano o suelo rústico en la categoría de asentamiento rural en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo (en adelante, NN.SS.P.V.), deberá ser clasificado y categorizado transitoriamente como suelo rústico de protección natural.

Se aplicará a esta categoría de suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio Plan General de Ordenación.

### **TÍTULO III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.**

#### **CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **ARTÍCULO 3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. DEFINICIÓN.**

El Plan General de Ordenación de Valsequillo establece la ordenación urbanística estructural y la ordenación urbanística pormenorizada de su área de ordenación, conforme al contenido y determinaciones establecidas en los artículos siguientes.

#### **CAPÍTULO II DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.**

#### **SECCIÓN I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTÍCULO 4.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.**

1. La Ordenación Urbanística Estructural está constituida por el conjunto de determinaciones que definen para el ámbito territorial ordenado por el PGOV, el destino básico de los terrenos y los elementos fundamentales de la organización y del funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.
2. La ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación comprende, en los términos establecidos en el TRELTCENC, las determinaciones relativas a los siguientes elementos de la ordenación:
  - a) El modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano.
  - b) La clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable o rústico.
  - c) La categorización del suelo urbano.
  - d) La categorización del suelo urbanizable.
  - e) La categorización del suelo rústico.
  - f) La determinación de los usos globales en suelo urbano, urbanizable y rústico.
  - g) La definición de la red básica de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y equipamientos estructurantes.
  - h) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado y la remisión de su desarrollo a Planes Parciales de Ordenación.
  - i) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano elegido para el término municipal.

- j) La determinación de las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial correspondiente.
- k) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado.

#### **ARTÍCULO 5.- DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN.**

1. El área de ordenación está constituida por el ámbito territorial objeto de las determinaciones que contiene el instrumento de planeamiento.
2. El área de ordenación del PGOV es la totalidad del municipio de Valsequillo, excluyendo los ámbitos territoriales de la Reserva Natural Especial de Los Marteles, del Paisaje Protegido de Lomo Magullo y del Paisaje Protegido de Las Cumbres, que serán ordenados por el instrumento de ordenación correspondiente.
3. Según se establece en la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCEC, mientras no se aprueben definitivamente los instrumentos de ordenación de estos Espacios Naturales Protegidos, ubicados en el término municipal, este PGOV establecerá la ordenación urbanística del Paisaje Protegido de Lomo Magullo y del Paisaje Protegido de Las Cumbres. La Reserva Natural Especial de Los Marteles tiene Plan Director aprobado definitivamente y en vigor, aunque no está adaptado al TRELOTCEC.
4. Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por este PGOV, sin necesidad de expresa adaptación de este instrumento de planeamiento urbanístico.
5. El área de ordenación del PGOV se representa gráficamente en los Planos Generales de Clasificación y Categorización del Suelo.

#### **ARTÍCULO 6.- DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO ADOPTADO.**

1. El Plan General de Ordenación de Valsequillo determina el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano que adopta de acuerdo a lo dispuesto en este artículo.
2. El modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano del PGOV determina la organización espacial básica de las actividades, de conformidad con la capacidad de soporte del territorio y sus características ambientales.
3. Integran en todo caso, el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano del PGOV los siguientes parámetros y determinaciones de ordenación:
  - a) Determinación y localización de sistemas generales y equipamientos estructurantes.
  - b) Clasificación del suelo.
  - c) Categorización del suelo.
  - d) Usos globales e intensidades de uso.
  - e) Determinación del aprovechamiento urbanístico global de comparación.

- f) Determinación del aprovechamiento urbanístico medio de comparación.
  - g) Delimitación de áreas territoriales.
  - h) Delimitación de áreas urbanísticas homogéneas.
  - i) Delimitación de áreas de rehabilitación integral.
  - j) Adscripción de suelo urbano no consolidado por la urbanización o suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado.
  - k) Regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano elegido para el término municipal.
  - l) Programación temporal para el desarrollo de la ordenación y ejecución de los sistemas generales y suelos urbanizables.
  - m) Determinación de los plazos máximos para la ejecución del planeamiento.
  - n) Determinación de las causas de revisión del PGOV.
4. La localización espacial de los distintos usos y sus intensidades y capacidades, incluso las características generales de las estructuras urbanas, en cuanto conformadoras de la imagen de la ciudad, o la regulación de las actividades en el espacio rústico, como contenedor de usos específicos, forman parte del modelo.
5. A efectos de la adecuada determinación del modelo adoptado, el PGOV prevé la expansión urbana del Municipio para un horizonte temporal próximo de ocho años, y también las reservas de suelo para la implantación de sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y usos públicos comunitarios previsibles a largo plazo, conforme a las hipótesis del modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano propuesto y las determinaciones que, en su caso, establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

#### **ARTÍCULO 7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

- 1. El PGOV clasifica el suelo incluido en su área de ordenación en todas las clases de suelo previstas en el artículo 49 del TRELOTCEC: Urbano, urbanizable y rústico.
- 2. La clasificación del suelo se recoge en el Capítulo II del Título III del Documento Normativo y se delimita gráficamente en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo del PGOV.

#### **ARTÍCULO 8.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.**

- 1. El PGOV categoriza el suelo en algunas de las categorías de suelo previstas en los artículos 51, 53 y 55 del TRELOTCEC.
- 2. La categorización del suelo se recoge en el Capítulo II del Título III del Documento Normativo y se delimita gráficamente en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo del PGOV.

#### **ARTÍCULO 9.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

- 1. La calificación del suelo determina su destino específico de acuerdo a los usos de los que sean susceptibles los terrenos y, en su caso, las edificaciones.

2. La calificación del suelo podrá ser primaria o secundaria. Se entiende por calificación primaria la asignación de usos globales y por calificación secundaria la asignación de usos pormenorizados.
3. La calificación del suelo se recoge en el Capítulo II del Título III del Documento Normativo y se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGOV.

#### **ARTÍCULO 10.- USOS GLOBALES.**

1. Se entiende por uso global del suelo el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio. Dicho destino funcional está integrado por un conjunto suficientemente amplio de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas.
2. El PGOV establece los usos globales de que es susceptible el suelo incluido en su área de ordenación.
3. Al establecer el uso global de un recinto de igual calificación primaria, el PGOV opta por alguno o algunos de los que se transcriben a continuación:
  - a) Residencial: Cuando el recinto tiene como destino predominante la ocupación por viviendas.
  - b) Turístico: Cuando el recinto tiene como destino predominante la ubicación de inmuebles o infraestructuras en explotación turística, aunque se admitan otros usos en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.
  - c) Terciario: Cuando el recinto tiene como destino predominante la ubicación de construcciones e instalaciones destinadas al uso terciario, entendiéndose por tal el que abarca las actividades relacionadas con los servicios materiales no productivos de bienes.
  - d) Industrial: Cuando el recinto tiene como destino predominante la ubicación de construcciones e instalaciones dedicadas a actividades de producción o transformación de materias primas o de almacenaje con carácter exclusivo.
  - e) Actividades económicas mixtas: Cuando el recinto tenga como destino predominante la ubicación, en proporciones que podrán ser diversas, de actividades terciarias, de almacenaje, industriales o turísticas, que tengan entre sí algún factor o elemento de interrelación.
  - f) Conservación: Cuando el recinto tiene como destino predominante la preservación de los valores naturales, ecológicos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, paleontológicos, artísticos o etnográficos.
  - g) Agrícola: Cuando el recinto tiene como destino predominante el desarrollo de actividades agrícolas.
  - h) Ganadero: Cuando el recinto tiene como destino predominante el desarrollo de actividades pecuarias.
  - i) Cinegético. Cuando en el recinto se realicen actividades relacionadas con los aprovechamientos cinegéticos
  - j) Forestal: Cuando el recinto tiene como destino predominante el desarrollo de actividades relacionadas con la protección y el aprovechamiento de los recursos forestales.
  - k) Hidrológico: Cuando el recinto tiene como destino predominante el desarrollo de actividades relacionadas con la protección y el aprovechamiento de los recursos hidrológicos.

- l) Minero: Cuando el recinto tiene como destino predominante el desarrollo de actividades relacionadas con la protección y el aprovechamiento de los recursos mineros.
- m) Residencial rural: Cuando el recinto esté ubicado en suelo rústico categorizado como asentamiento rural y tiene como destino la ubicación de asentamientos poblacionales no ligados directamente a otros usos globales propios del suelo rústico.
- n) Residencial agrario: Cuando el recinto esté ubicado en suelo rústico categorizado como asentamiento agrícola y tiene como destino el desarrollo de actividades agropecuarias en áreas donde se ha producido un proceso de edificación residencial vinculada a dichas actividades.
- o) Sistema general de comunicaciones: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas generales de comunicaciones.
- p) Sistema general de infraestructuras: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas generales de infraestructuras.
- q) Sistema general de espacios libres: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas generales de espacios libres.
- r) Sistema general de usos públicos comunitarios: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas generales de usos públicos comunitarios
- s) Sistema local de comunicaciones: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas locales de comunicaciones.
- t) Sistema local de infraestructuras: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas locales de infraestructuras.
- u) Sistema local de espacios libres: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas locales de espacios libres.
- v) Sistema local de dotaciones: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de sistemas locales de dotaciones.
- w) Equipamiento: Cuando el recinto tiene como destino la ubicación de equipamientos.

#### **ARTÍCULO 11.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES.**

1. Se definen como áreas territoriales las superficies de suelo de dimensión significativa, cuyas características sean homogéneas desde el punto de vista geográfico, ambiental, social, económico y urbanístico, en las que el PGOV divide la totalidad del suelo que ordena.
2. El PGOV divide toda la superficie de suelo que constituye su área de ordenación en tres áreas territoriales:
  - a) Zona alta del municipio, que incluye los núcleos de Tenteniguada y Las Vegas.
  - b) Casco de Valsequillo, hasta Los Almendros.
  - c) Núcleo de La Barrera, desde Los Almendros.
3. Según se establece en el apartado 2.B)2) del artículo 32 del TRELOTCEC, las áreas territoriales son la unidad espacial de referencia a efectos de la verificación de que el aprovechamiento urbanístico medio de comparación de los sectores de suelo urbanizable no difiere entre sí en más de un 15 por ciento.

**ARTÍCULO 12.- DETERMINACIONES SOBRE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.**

1. El PGOV reconoce, en todas las clases de suelo, la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público, así como las áreas de protección y servidumbre o influencia que les sean propias conforme a su legislación sectorial reguladora, estableciendo las medidas de protección, integración o compatibilidad que fueran procedentes.
2. Este PGOV no considera conveniente prever áreas destinadas a reservas para patrimonio público de suelo, puesto el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y los suelos urbanizables, además de los Convenios Urbanísticos existentes, generan patrimonio suficiente para desarrollar y gestionar en el periodo de vigencia del Plan.
3. La regulación de las diferentes medidas protectivas de los bienes de dominio público se recoge en el apartado específico de sistemas generales y locales de este documento normativo, y la localización física de los mismos se refleja en el Plano de Información denominado Plano del Patrimonio Municipal.

**ARTÍCULO 13.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

1. Cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento, podrán autorizarse, en cualquier clase y categoría de suelo, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional, siempre que se realicen con materiales fácilmente desmontables.
2. Se consideran usos u obras provisionales las instalaciones de temporada, las instalaciones ocasionales y las instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas.
  - a) Son instalaciones de temporada las realizadas con materiales fácilmente desmontables que estén destinadas a actividades de ocio y recreo con duración temporal máxima. Esta duración estará limitada al periodo que establezcan la legislación sectorial y el planeamiento y, a falta de previsión expresa de los mismos, será de cuatro meses.
  - b) Son instalaciones ocasionales las realizadas con materiales fácilmente desmontables que estén destinadas a la realización de encuentros y festivales culturales, deportivos, musicales, rodajes cinematográficos y otros análogos.
  - c) El PGOV considerará como instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas aquéllas que sean precisas para la ejecución, conservación y mantenimiento de las mismas, ya sea su titularidad estatal, autonómica, insular o municipal.
3. Salvo en el supuesto de instalaciones y construcciones temporales al servicio de obras públicas previstas en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas, el desarrollo de los usos o la realización de las obras provisionales requerirá la previa licencia municipal para usos u obras provisionales y, en su caso, aprobación de calificación territorial, autorización previa o informe vinculante de la Administración Pública sectorial competente.
4. El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y de restauración de los terrenos y de su entorno, sin derecho a indemnización alguna, a requerimiento del órgano urbanístico actuante, y,



en todo caso, y sin necesidad de dicho requerimiento, una vez transcurrido el plazo previsto en la licencia o el establecido en la legislación sectorial o en el planeamiento.

5. La eficacia de las licencias quedará sujeta, ex lege, a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por el importe mínimo de los costes de demolición y, salvo que se trate de instalaciones ocasionales o de temporada, a la condición legal suspensiva de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

**ARTÍCULO 14.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.**

1. El PGOV establece la programación temporal para el desarrollo de las determinaciones de ordenación urbanística estructural, así como la organización de la gestión del mismo, de acuerdo a lo dispuesto en este artículo.
2. El PGOV establece la secuencia lógica del desarrollo temporal de sus determinaciones de ordenación urbanística estructural mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo para ello un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones públicas previstas.
3. Para su desarrollo y ejecución el PGOV establece:
  - a) La programación de la ejecución de los sistemas generales.
  - b) La programación del desarrollo de los suelos urbanizables.
4. Estas determinaciones se recogen en el apartado específico dedicado a los sistemas generales y en las determinaciones específicas de las correspondientes Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables y los Suelos Urbanos No Consolidados por la Urbanización.

**ARTÍCULO 15.- DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS MÁXIMOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

1. El Plan General de Ordenación de Valsequillo establece los plazos máximos para el cumplimiento de las distintas fases de su desarrollo y de la gestión y ejecución del planeamiento.
2. Salvo determinación distinta recogida en las Fichas de Ordenación de los ámbitos o sectores, los plazos serán los siguientes:
  - a) Plazo máximo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGOV planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación.



- b) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que delimite: dos años, contados desde la entrada en vigor del PGOV.
  - c) Plazo máximo para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación: Un año tras la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa.
  - d) Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
  - e) Plazo máximo para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
  - f) Plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.
  - g) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado por la urbanización: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TRELOTCENC.
  - h) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación en unidades aptas para la edificación en asentamientos rurales: tres años desde la entrada en vigor del PGOV.
  - g) Plazo máximo para el inicio y terminación de las obras de edificación: seis meses y dos años, respectivamente, contados desde el día siguiente a la fecha de concesión de la licencia.
  - h) Plazo máximo de suspensión de las obras de edificación: seis meses, contados desde el día siguiente a la suspensión de las obras de edificación.
3. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución del planeamiento determinará los efectos detallados en el artículo 17 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

**ARTÍCULO 16.- INCORPORACIÓN EXPRESA DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE DECLAREN SUBSISTENTES.**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan General de Ordenación de Valsequillo sustituirán en su integridad a las contenidas en las Normas Subsidiarias

de Planeamiento de Valsequillo y sus instrumentos de desarrollo, aprobados con anterioridad al PGOV.

2. En algunos casos, el PGOV ordena nuevamente terrenos que ya tenían aprobado el correspondiente instrumento de ordenación urbanística de desarrollo, como es el caso del Suelo Apto para Urbanizar Industrial de Llanos Flor. En estos casos, las nuevas determinaciones sustituyen a las anteriormente vigentes, recogándose en el Documento Normativo y en los Planos de Ordenación.
3. En otros casos, el PGOV mantiene todas o algunas de las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo aprobado. En estos casos, las determinaciones que se mantienen se integran expresamente, recogándose en el Documento Normativo y en los Planos de Ordenación.
4. Las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen en el PGOV se integrarán en la ordenación urbanística estructural o en la ordenación urbanística pormenorizada en función de la naturaleza, de uno u otro tipo, de la determinación de que se trate.

**ARTÍCULO 17.- CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

1. El límite temporal para el desarrollo de las determinaciones y previsiones de este PGOV será de ocho años a partir de su entrada en vigor. Una vez transcurrido dicho periodo deberá procederse a la revisión del mismo, debiendo tenerse en cuenta, a tales efectos, el grado de ejecución de las determinaciones y previsiones contenidas en el instrumento de ordenación.
2. Se revisará anticipadamente el PGOV cuando concurren las siguientes circunstancias y supuestos:
  - a) Cuando se pretenda expresamente la modificación del modelo de ordenación del territorio establecido.
  - b) Cuando, aún no pretendiéndose expresamente la modificación del modelo de ordenación del territorio establecido, éste quede afectado como consecuencia de la alteración significativa de elementos básicos de dicho modelo o de la estructura general de ordenación prevista en el PGOV.
  - c) La reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
  - d) Si entrara en vigor un instrumento de ordenación de carácter superior que estableciera la obligación de realizar la revisión del PGOV.

**SECCIÓN II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO.**

**ARTÍCULO 18.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE SUELO URBANO.**

1. El PGOV clasifica el suelo como urbano, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 50 del TRELOTCENC, cuando concurre en el mismo alguno de los siguientes criterios de clasificación:
  - a) Existencia de infraestructuras.
  - b) Consolidación por la edificación.
2. La clasificación del suelo como urbano en virtud de los criterios de existencia de infraestructura o de consolidación por la edificación requerirá, además de las señaladas en el apartado anterior, la concurrencia simultánea de las siguientes condiciones:
  - a) Que los terrenos así clasificados estén integrados o sean susceptibles de integrarse en la trama urbana.
  - b) Que el planeamiento clasifique los terrenos como suelo urbano por convenir dicha clasificación a su modelo de ordenación del territorio.
3. Clasificación de suelo urbano por el criterio de existencia de infraestructuras.
  - a) Para que se considere aplicable este criterio de clasificación será necesario que los terrenos cuenten con los siguientes servicios de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, todos ellos en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
  - b) Se establece como unidad espacial de referencia para la clasificación del suelo urbano la MANZANA, entendiéndose por tal la superficie de suelo edificado o edificable, delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados.
  - c) Considerando la manzana como unidad espacial de referencia a efectos de la clasificación, en virtud del presente PGOV se establece que, para que en el municipio de Valsequillo pueda clasificarse el suelo como urbano por el criterio de la existencia de infraestructuras, éste deberá estar integrado o ser susceptible de integrarse en la trama urbana y contar con los siguientes servicios urbanísticos:
    - A) Acceso rodado en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.  
No se considerará a estos efectos como acceso rodado ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los

núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

Cuando se trate de suelos urbanos que estén delimitados, total o parcialmente, por vías peatonales o espacios libres de uso público, no se exige la concurrencia del servicio de acceso rodado en los tramos de las parcelas que den frente a dichos espacios.

- B) Abastecimiento de agua en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- C) Evacuación de aguas residuales en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- D) Suministro de energía eléctrica en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.

4. Clasificación de suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación.

Para que se considere aplicable este criterio de clasificación será necesario que los terrenos estén consolidados por la edificación, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ella, de acuerdo con la ordenación que establezca el PGOV.

5. Clasificación del suelo urbano sin alteración formal del planeamiento.

- a) Sin necesidad de realizar una alteración formal del planeamiento, el órgano competente del Ayuntamiento podrá clasificar el suelo como urbano en aplicación del criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento.
- b) Para que el suelo pueda clasificarse como urbano en aplicación de este criterio será necesario que los terrenos hayan sido efectivamente urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, exigiéndose la concurrencia de los siguientes requisitos:
  - Realización efectiva de todas las cesiones que correspondan de acuerdo al planeamiento aplicable y a los convenios urbanísticos suscritos.
  - Ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el correspondiente Proyecto de Urbanización.
  - Recepción expresa de la urbanización por el Ayuntamiento.
- c) El ámbito territorial mínimo para el reconocimiento del suelo urbano en aplicación de este criterio de clasificación será la unidad de actuación.
- d) Una vez aprobada y en vigor la resolución administrativa por la que se clasifique el suelo como urbano en aplicación del criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento, deberá recogerse el cambio de clasificación en la primera revisión integral del PGOV.

**ARTÍCULO 19.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.**

- 1. Se definen como áreas urbanísticas homogéneas las superficies de suelo de dimensión significativa que el PGOV delimita en el suelo urbano, atendiendo, entre otros criterios, a la existencia de similares características en lo que se refiere a

- evolución histórica, conformación socioeconómica de la población, conformación morfológica y a la relación entre los espacios de uso público y uso privado.
2. El PGOV delimita varias áreas urbanísticas homogéneas en los diferentes suelos urbanos que clasifica.
  3. En cada área urbanística homogénea podrán incluirse distintas categorías de suelo urbano.
  4. La delimitación de áreas urbanísticas homogéneas se realiza de forma que se salvaguarde el equilibrio de los usos y de sus intensidades y el equilibrio de los sistemas generales, los sistemas locales y los equipamientos previstos.
  5. En cada área urbanística homogénea se establece un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, ámbito que podrá ser discontinuo.
  6. En los casos en los que el ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización sea discontinuo, cada uno de los recintos discontinuos incluidos en el ámbito estarán indicados con los subíndices A, B, C...
  7. Cada uno de los ámbitos de cada área urbanística homogénea constituirá un área de cesión y equidistribución.

**ARTÍCULO 20.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO.**

1. El PGOV establece la categorización del suelo urbano de conformidad con lo preceptuado en el artículo 51 del TRELOTCENC y de acuerdo a los criterios expuestos en este artículo. Asimismo delimita gráficamente los perímetros de las categorías de suelo urbano en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos.
2. De acuerdo a lo dispuesto en dicho artículo, el suelo urbano podrá categorizarse como suelo urbano consolidado por la urbanización cuando concurra en el mismo alguno de los siguientes criterios de categorización:
  - 1). Consolidación de la urbanización.
  - 2). Ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento.
3. La categorización por aplicación del criterio señalado en la letra a) anterior se realizará a través del PGOV y la categorización por aplicación del criterio señalado en la letra b) anterior se realizará mediante resolución al efecto del órgano competente del Ayuntamiento.
4. Categorización del suelo urbano consolidado por la urbanización mediante el PGOV.
  - A) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51 del TRELOTCENC, el PGOV categoriza el suelo urbano como suelo urbano consolidado por la urbanización cuando éste cuente con los siguientes servicios de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público,

todos ellos en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes, como a las que se hayan de construir, en los términos precisados por el PGOV.

- B) Para la categorización del suelo urbano se utilizará como unidad espacial de referencia la MANZANA.
- C) El suelo urbano deberá categorizarse como suelo urbano consolidado por la urbanización cuando en las parcelas incluidas en la unidad espacial de referencia considerada estén presentes los siguientes servicios en la proporción mínima que, para cada uno de ellos, se especifica a continuación:
- a) Acceso rodado en el 100 % de la manzana.
    - Suelos urbanos cuyas traseras lindan con suelos rústicos. En los casos en los que el PGOV considera que no deben formarse nuevas manzanas colonizando los terrenos rústicos colindantes, se categorizan como SUCU las parcelas que dan fachada hacia la vía urbanizada y se clasifican como suelo rústico los terrenos de las traseras de dichas parcelas.
    - Suelos urbanos en los que la manzana tiene una vía urbanizada y el resto de las vías no están abiertas, pero su trazado no afecta a los terrenos que dan a dicha vía urbanizada. En estos casos, se categorizan como SUCU dichas parcelas y como SUNCU el resto de los terrenos afectados por las vías no abiertas.
    - Suelos urbanos que estén delimitados, total o parcialmente, por vías peatonales o espacios libres de uso público. No se exigirá la concurrencia del servicio de acceso rodado en los tramos de las parcelas que den frente a dichas vías o espacios.
  - b) Abastecimiento de agua en, al menos, una de las vías que bordean la manzana y posibilidad de conexión, adecuada técnica y económicamente, al servicio de abastecimiento de agua del 100% de las parcelas incluidas en la manzana.
  - c) Evacuación de aguas residuales en, al menos, una de las vías que bordean la manzana y posibilidad de conexión, adecuada técnica y económicamente, al servicio de evacuación de aguas residuales del 100% de las parcelas incluidas en la manzana.
  - d) Suministro de energía eléctrica en, al menos, una de las vías que bordean la manzana y posibilidad de conexión, adecuada técnica y económicamente, al servicio de suministro de energía eléctrica del 100% de las parcelas incluidas en la manzana.
  - e) Pavimentación de calzada en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.

Cuando se trate de suelos urbanos que estén delimitados, total o parcialmente, por vías peatonales o espacios libres de uso público, el requisito de "pavimentación de calzada" deberá entenderse como pavimentación de la vía peatonal o del espacio libre de uso público al que den frente las parcelas.
  - f) Encintado de aceras en, al menos, una de las vías que bordean la manzana, debiendo contar con aceras al menos el 75% de las parcelas que tengan fachada al tramo de vía considerado y estén edificadas. En los casos de vías que, por su escasa anchura, se consideren rodonaes, es decir, sin

diferenciación del tráfico rodado y del peatonal, se entenderá cumplido el requisito con la pavimentación de dicha vía.

- g) Alumbrado público en, al menos, una de las vías que bordean la manzana y posibilidad de conexión, adecuada técnica y económicamente, al servicio de suministro de energía eléctrica del 100% de las parcelas incluidas en la manzana.
  - D) Todos los servicios de urbanización habrán de estar en condiciones de pleno servicio a las edificaciones preexistentes y a las que se hayan de construir, en los términos que al respecto establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el planeamiento
5. Categorización del suelo urbano consolidado por la urbanización sin alteración formal del planeamiento.
- A) Sin necesidad de realizar una alteración formal del planeamiento, el órgano competente del Ayuntamiento podrá categorizar el suelo urbano como suelo urbano consolidado por la urbanización en aplicación del criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento.
  - B) Para que el suelo urbano pueda categorizarse como suelo urbano consolidado por la urbanización en aplicación de este criterio será necesario que los terrenos hayan sido efectivamente urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, exigiéndose la concurrencia de los siguientes requisitos:
    - a) Realización efectiva de todas las cesiones que, en su caso, correspondan de acuerdo al planeamiento aplicable y a los convenios urbanísticos suscritos.
    - b) Ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el correspondiente Proyecto de Urbanización.
    - c) Recepción expresa de la urbanización por el Ayuntamiento.
  - C) El ámbito territorial mínimo para el reconocimiento del suelo urbano consolidado por la urbanización en aplicación de este criterio de categorización será la unidad de actuación delimitada en el correspondiente instrumento de ordenación, salvo que el planeamiento en cuya ejecución se haya desarrollado el proceso urbanizador establezca otro ámbito territorial superior.
  - D) Una vez aprobada y en vigor la resolución administrativa por la que se categorice el suelo urbano como urbano consolidado por la urbanización en aplicación del criterio de ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento, deberá recogerse el cambio de categorización en la primera revisión integral del PGOV.
6. Categorización del suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- A) El suelo urbano que no cuente con los servicios señalados en la letra C) del apartado 3 de este artículo, y en las proporciones mínimas establecidas en la misma, deberá ser categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización, ordenado o no ordenado.
  - B) Cuando el PGOV categorice el suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado deberá establecer la ordenación completa del mismo, que comprenderá todas las determinaciones que legitimen los actos de transformación y uso del suelo previstos por el planeamiento.



- C) Cuando el PGOV categorice el suelo urbano como suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, la ordenación detallada del mismo será establecida por el Plan Parcial de Ordenación correspondientes.

**ARTÍCULO 21.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.**

1. Se definen como áreas urbanísticas homogéneas las superficies de suelo de dimensión significativa que el PGOV delimita en el suelo urbano, atendiendo, entre otros criterios, a la existencia de similares características en lo que se refiere a evolución histórica, conformación socioeconómica de la población, conformación morfológica y a la relación entre los espacios de uso público y uso privado.
2. El PGOV delimita varias áreas urbanísticas homogéneas en los diferentes suelos urbanos que clasifica.
3. En cada área urbanística homogénea podrán incluirse distintas categorías de suelo urbano.
4. La delimitación de áreas urbanísticas homogéneas se realiza de forma que se salvaguarde el equilibrio de los usos y de sus intensidades y el equilibrio de los sistemas generales, los sistemas locales y los equipamientos previstos.
5. En cada área urbanística homogénea se establece un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, ámbito que podrá ser discontinuo.
6. En los casos en los que el ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización sea discontinuo, cada uno de los recintos discontinuos incluidos en el ámbito estarán indicados con los subíndices A, B, C...
7. Cada uno de los ámbitos de cada área urbanística homogénea constituirá un área de cesión y equidistribución.

**ARTÍCULO 22.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES, TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS BÁSICAS Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS DE USO EN SUELO URBANO.**

El PGOV establece los usos globales y tipologías edificatorias básicas en el suelo urbano y las condiciones de intensidad básicas de dichos usos. Dichos usos y tipologías son las que figuran en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y su descripción figura en el artículo 10 de este Documento Normativo.

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.**

**ARTÍCULO 23.- DETERMINACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

El Plan General de Ordenación de Valsequillo determina, localiza y, en caso, ordena los sistemas generales en suelo urbano consolidado por la urbanización, definiéndolos gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos.

**ARTÍCULO 24.- REMISIÓN, EN SU CASO, DEL ESTABLECIMIENTO DE ALGUNAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUCU A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA LAS DETERMINACIONES REMITIDAS.**

1. El PGOV podrá remitir a un Plan Especial de Ordenación el establecimiento de algunas determinaciones de ordenación urbanística estructural en suelo urbano consolidado por la urbanización, debiendo justificar expresamente la procedencia de la remisión.
2. Cuando el PGOV remita a un Plan Especial de Ordenación algunas de las determinaciones de ordenación urbanística estructural del suelo urbano consolidado por la urbanización, podrá establecer condicionantes para las determinaciones remitidas.

**SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

**ARTÍCULO 25.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

1. El PGOV establece para todo el suelo incluido en los ámbitos en los que divide el suelo urbano no consolidado por la urbanización las determinaciones precisas para concretar en dichos ámbitos los objetivos y determinaciones de la ordenación urbanística estructural y, de forma específica, la determinación y, en su caso, localización y ordenación de sistemas generales.
2. Son determinaciones de ordenación urbanística estructural de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado las siguientes:
  - a) Determinación y, en su caso, localización de sistemas generales incluidos en el ámbito.

El PGOV hace una estimación de la cuantificación de la superficie de suelo ocupada por los sistemas generales derivados de las reservas mínimas obligatorias y por los sistemas generales que, excediendo de dichas reservas mínimas o no estando sujetos a las mismas, se prevean. Asimismo, establece la calificación del sistema general.

Cuando lo considera conveniente, delimita la localización de los sistemas generales y establece su ordenación completa.

En los supuestos en los que el PGOV no localice o no ordene los sistemas generales incluidos en el ámbito, remitirá el establecimiento de dicha localización u ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente. Si lo considera conveniente, podrá establecer condicionantes para su localización.

Cuando haya delimitado la localización, el planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo podrá introducir, de forma justificada, modificaciones o variaciones de poca entidad en relación con dicha localización.

Cuando no establezca su localización concreta y su ordenación detallada, el PGOV podrá determinar las condiciones específicas a las que, en su caso, deban ajustarse dicha localización y ordenación.

3. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural aplicables a los sistemas generales se recogen en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos y en las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanos No Consolidados por la Urbanización.

**ARTÍCULO 26.- ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA O CON PRECIO FINAL DE VENTA LIMITADO.**

1. El PGOV adscribe suelo urbano no consolidado por la urbanización a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2.A).8) del artículo 22 del TRELOTCECENC.
2. En las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanos No Consolidados por la Urbanización se establecen los ámbitos a los que se adscribe para la construcción de este tipo de viviendas, especificando en cada caso el número mínimo de ellas a implantar.

**ARTÍCULO 27.- REMISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

1. El PGOV remite a un Plan Parcial de Ordenación el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 35 del TRELOTCECENC.
2. El PGOV podrá establecer condicionantes para la ordenación detallada del suelo que se realice a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
3. El PGOV podrá remitir a un Plan Especial de Ordenación el establecimiento de algunas determinaciones de ordenación urbanística estructural del suelo urbano no consolidado por la urbanización, debiendo justificar expresamente la procedencia de la remisión.

Cuando el PGOV remita a un Plan Especial de Ordenación algunas de las determinaciones de ordenación urbanística estructural, podrá establecer condicionantes para las determinaciones remitidas.

**SECCIÓN III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE.**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE.**

**ARTÍCULO 28.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. El PGOV clasifica el suelo como urbanizable de conformidad con lo preceptuado en el artículo 52 del TRELTCENC y de las precisiones que para su aplicación realicen las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
2. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que, por convenir al modelo de ordenación del territorio adoptado, el PGOV incluya, mediante su clasificación, en esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine. En ningún caso se podrán clasificar como suelo urbanizable los terrenos que, por aplicación de lo establecido en el TRELTCENC, las Directrices de Ordenación o el Plan Insular de Ordenación, o por razón de los valores en presencia, deban clasificarse como suelo rústico.
3. La clasificación del suelo como urbanizable requerirá la concurrencia simultánea de los siguientes requisitos:
  - a) Salvo determinación distinta establecida por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, la superficie de los terrenos clasificados como urbanizables será contigua y no presentará solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.
  - b) Las superficies de suelo y los aprovechamientos asignados por el PGOV a las diversas categorías de suelo urbanizable son los que se consideran precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial y terciario.
4. En el caso concreto de el Suelo Apto para Urbanizar Industrial de Llanos Flor, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado y en el momento de la redacción del PGOV se encuentra ya en fase de ejecución jurídica y material, el PGOV modifica alguna determinación de ordenación aprobada para dicho suelo apto para urbanizar, recogiénola en el Documento Normativo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

**ARTÍCULO 29.- CATEGORIZACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA DEL SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. El PGOV categoriza el suelo urbanizable y delimita y precisa gráficamente el perímetro de cada categoría de suelo urbanizable.
2. El PGOV categoriza como suelo urbanizable sectorizado el suelo urbanizable en el que haya delimitado sectores.

3. El PGOV categoriza como suelo urbanizable no sectorizado el suelo urbanizable en el que no haya delimitado sectores.
4. El suelo urbanizable sectorizado se categorizará como suelo urbanizable sectorizado ordenado en el momento de la aprobación definitiva del PGOV conteniendo la ordenación completa que legitime la actividad de ejecución.

**ARTÍCULO 30.- ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA O CON PRECIO FINAL DE VENTA LIMITADO.**

1. El PGOV adscribe suelo urbanizable sectorizado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2.A).8) del artículo 32 del TRELTCENC.
2. En las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables se establecen los sectores a los que se adscribe para la construcción de este tipo de viviendas, especificando en cada caso el número mínimo de ellas a implantar.

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO**

**ARTÍCULO 31.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.**

1. Son determinaciones de ordenación urbanística estructural de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado las siguientes:
  - a) Determinación y localización de sistemas generales incluidos en el sector.  
El PGOV determina los sistemas generales, delimitando su localización y estableciendo su ordenación completa. La localización y ordenación de los sistemas generales incluidos en el sector es la que se recoge en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables.
  - b) Determinación y localización de sistemas generales adscritos al sector.  
El PGOV determina los sistemas generales adscritos al sector, delimitando su localización y estableciendo su ordenación detallada o la remisión de la misma a otro instrumento de ordenación. La localización y ordenación de los sistemas generales adscritos en el sector es la que se recoge en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables.
  - c) Asignación de uso global y tipología edificatoria básica y condiciones de intensidad básicas.  
El PGOV determina el uso global del sector y la tipología edificatoria básica del uso global. Dicho uso y tipología se recogen en la correspondiente Ficha de Ordenación de los Suelos Urbanizables.

El PGOV determina para cada sector el coeficiente de edificabilidad bruta, la edificabilidad lucrativa total. Asimismo, determina para cada sector, la capacidad residencial máxima. Estos datos se recogen en las correspondientes Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables.

2. La ordenación del suelo incluido en los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado incluye, en su caso, las determinaciones ambientales específicas que deban ser desarrolladas en el sector o a las que quede vinculada su ordenación, en razón de las características del enclave o entorno territorial al que afecten, o de las actividades a desarrollar dentro del mismo.
3. El PGOV podrá remitir a un Plan Especial de Ordenación el establecimiento de algunas determinaciones de ordenación urbanística estructural del suelo urbanizable sectorizado ordenado debiendo justificar expresamente la procedencia de la remisión.

Cuando el PGOV remita a un Plan Especial de Ordenación algunas de las determinaciones de ordenación urbanística estructural del suelo urbanizable sectorizado ordenado, podrá establecer condicionantes para las determinaciones remitidas.

### **SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

#### **ARTÍCULO 32.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

1. Son determinaciones de ordenación urbanística estructural de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado las siguientes:
  - a) Determinación y, en su caso, localización de sistemas generales incluidos en el sector.

El PGOV hace una estimación de la cuantificación de la superficie de suelo ocupada por los sistemas generales derivados de las reservas mínimas obligatorias y por los sistemas generales que, excediendo de dichas reservas mínimas o no estando sujetos a las mismas, se prevean. Asimismo, establece la calificación del sistema general.

Cuando lo considere conveniente, podrá delimitar su localización y establecer su ordenación completa.

En los supuestos en los que el PGOV no localice o no ordene los sistemas generales incluidos en el sector, remitirá el establecimiento de dicha localización u ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente. Si lo considera conveniente, establecerá condicionantes para su localización.

Cuando haya delimitado la localización, el planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo podrá introducir, de forma justificada, modificaciones o variaciones de poca entidad en relación con dicha localización.

Cuando no establezca su localización concreta y su ordenación detallada, el PGOV podrá determinar las condiciones específicas a las que, en su caso, deban ajustarse dicha localización y ordenación

- b) Determinación y, en su caso, localización de sistemas generales adscritos al sector.

El PGOV hace una estimación de la cuantificación de la superficie de suelo ocupada por los sistemas generales adscritos y establece su calificación y su localización.

Cuando lo considere conveniente podrá establecer su ordenación completa.

En los supuestos en los que el PGOV no los ordene, podrá remitir el establecimiento de su ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente. Si lo considera conveniente, podrá establecer condicionantes para dicha ordenación.

El planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo podrá introducir, de forma justificada, modificaciones o variaciones de poca entidad en relación con dicha localización.

En todo caso, cuando los terrenos en los que se ubique un sistema general adscrito pertenezcan a un mismo propietario, el PGOV evitará, siempre que sea posible, la adscripción de dichos terrenos a sectores diferentes.

- c) Asignación de uso global y tipología edificatoria básica y condiciones de intensidad básicas.

El PGOV determina el uso global del suelo incluido en cada sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Asimismo, establecerá la tipología edificatoria básica del uso global determinado. Dicho uso y tipología se recogen en la correspondiente Ficha de Ordenación de los Suelos Urbanizables.

El PGOV determina para cada sector el coeficiente de edificabilidad bruta, la edificabilidad lucrativa total. Asimismo, determina para cada sector, la capacidad residencial máxima. Estos datos se recogen en las correspondientes Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables.

2. La ordenación del suelo incluido en los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado incluye, en su caso, las determinaciones ambientales específicas que deban ser desarrolladas en el sector o a las que quede vinculada su ordenación, en razón de las características del enclave o entorno territorial al que afecten, o de las actividades a desarrollar dentro del mismo

**ARTÍCULO 33.- ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

El PGOV podrá establecer condicionantes para la ordenación detallada estructural del suelo urbanizable sectorizado no ordenado que haya de ser llevada a cabo mediante un Plan Parcial de Ordenación.



**SECCIÓN IV. DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO.**

**SUBSECCIÓN 1ª. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

**ARTÍCULO 34.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

1. El PGOV clasifica el suelo como rústico, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 54 del TRELOTCENC, los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos. En los supuestos en los que el planeamiento en vigor haya clasificado el suelo ocupado por dichos bienes como suelo urbano o urbanizable y dicha clasificación se ajuste a los criterios establecidos en el TRELOTCENC, podrá mantenerse dicha clasificación.
  - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias, y que la preservación de los valores a proteger requiera, por disposición legal o determinación de instrumento de ordenación jerárquicamente superior, la clasificación de dicho suelo como rústico.
  - c) Estar sometido a algún régimen de protección por un instrumento de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior y que la preservación de los valores a proteger requiera la clasificación de dicho suelo como rústico.
  - d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de la existencia de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
  - e) Resultar inadecuado, conforme a los criterios que establezcan las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
  
2. El PGOV podrá clasificar como suelo rústico por convenir al modelo de ordenación del territorio los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con recursos naturales susceptibles de aprovechamiento.
  - b) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público ubicadas en él.
  - c) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de la capacidad de carga del desarrollo urbano.
  - d) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo de ordenación del territorio adoptado y de las

peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o la existencia de determinadas formas tradicionales de poblamiento

3. En la Memoria de este PGOV se justifica la clasificación del suelo rústico, en sus distintas categorías, en función de la preservación de los valores que motivan la clasificación y de las necesidades de desarrollo de los distintos usos permitidos y admisibles.

### **SUBSECCIÓN 2ª. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

#### **ARTÍCULO 35.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO.**

1. El PGOV categoriza el suelo rústico y delimita y precisa gráficamente el perímetro del que, en aplicación de los criterios establecidos en el TRELOTCENC y, en su caso, en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, incluya en cada una de las categorías primarias y, en su caso, secundarias de suelo rústico.

Tendrán la consideración de categorías primarias en suelo rústico las que integran los siguientes grupos de categorías:

A) Suelos rústicos de protección ambiental.

En el suelo rústico en el que se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, se podrá establecer alguna de las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo rústico de protección natural.
- b) Suelo rústico de protección paisajística.
- c) Suelo rústico de protección cultural.

B) Suelos rústicos de protección económica.

En el suelo rústico que tenga valores económicos protegibles, presentes o potenciales, se podrá establecer alguna de las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo rústico de protección agraria.
- b) Suelo rústico de protección forestal.
- c) Suelo rústico de protección hidrológica.
- d) Suelo rústico de protección minera.
- e) Suelo rústico de protección de infraestructuras.

C) Suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural.

En el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de poblamiento rural, se podrá establecer alguna de las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo rústico de asentamiento rural.
- b) Suelo rústico de asentamiento agrícola.

D) Suelo rústico de protección territorial.

Constituye una categoría primaria y está integrado por el suelo destinado a la preservación del modelo de ordenación del territorio adoptado, de sus peculiaridades esenciales y específicas y del valor del medio rural no ocupado, así como a la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbano.

2. La categorización del suelo rústico se recoge gráficamente en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo de este PGOV. La descripción de cada categoría y su finalidad de protección se recogen en los artículos siguientes y el régimen de usos pormenorizados se establece en la Sección V del Capítulo III del Título III del Documento Normativo de este Plan General.

**SUBSECCIÓN 3ª. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 36.- USOS GLOBALES.**

1. El PGOV establece para cada una de las categorías de suelo rústico de protección ambiental que incorpora, los usos globales susceptibles de ser desarrollados en cada categoría, de acuerdo a lo dispuesto en el TRELOTCENC.
2. Los usos globales de las diferentes categorías de protección ambiental delimitadas en el PGOV son los siguientes:
  - a) El uso global asignado al Suelo Rústico de Protección Natural es el de CONSERVACIÓN.
  - b) El uso global asignado al Suelo Rústico de Protección Paisajística es el de CONSERVACIÓN.
  - c) El uso global asignado al Suelo Rústico de Protección Cultural es el de CONSERVACIÓN.

**ARTÍCULO 37.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. DEFINICIÓN.**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que los valores naturales y ecológicos tienen entidad suficiente como para justificar la exclusión de cualesquiera actos o usos distintos de los dirigidos a la preservación de la integridad de los correspondientes espacios o ecosistemas.
2. Asimismo se incluyen transitoriamente en la categoría de protección natural los suelos rústicos situados dentro de los espacios naturales protegidos incluidos parcialmente en el término municipal de Valsequillo hasta la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación de dichos espacios, según se establece en la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCENC.
3. En el suelo rústico de protección natural de Valsequillo se delimitan tres categorías secundarias, cuyo régimen se detalla en los artículos siguientes.

## **ARTÍCULO 38.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (SRPN-1).**

### **1. Características.**

Son suelos rústicos en los que se hallan presentes valores naturales y ecológicos con entidad suficiente como para justificar su conservación.

Se incluyen en esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural las denominadas Zonas A1, A2 y A3 delimitadas por el PIOGC en el Paisaje Protegido de Las Cumbres y el Paisaje Protegido de Lomo Magullo y en el interior del municipio de Valsequillo. El régimen jurídico de esta categoría secundaria será de aplicación hasta la entrada en vigor de los correspondientes instrumentos de ordenación de los Paisajes Protegidos.

### **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPN-1.

### **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural es la preservación de los valores naturales, ecológicos y culturales existentes, así como la preservación del paisaje.

## **ARTÍCULO 39.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRPN-2).**

### **1. Características.**

Son suelos rústicos en los que se hallan presentes un alto valor paisajístico y un muy alto valor agrario, lo que justifica su protección y el mantenimiento de los usos agrícolas existentes.

Se incluye en esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural la denominada Zona Bb1.2, delimitada por el PIOGC en el interior del Paisaje Protegido de Las Cumbres y en el municipio de Valsequillo. El régimen jurídico de esta categoría secundaria será de aplicación hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación del Paisaje Protegido.

### **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPN-2.

### **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural es la preservación de los valores naturales, ecológicos y culturales existentes, así como los valores agrarios y la preservación del paisaje

## **ARTÍCULO 40.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 3 (SRPN-3).**

### **1. Características.**

Son suelos rústicos incluidos en la Reserva Natural Especial de Los Marteles, que se categorizan de protección natural por determinación del apartado 4.b de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCEC.

### **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPN-3.

### **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural es la preservación de los valores naturales, ecológicos y culturales existentes, así como los valores agrarios y la preservación del paisaje.

## **ARTÍCULO 41.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. DEFINICIÓN.**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que los valores paisajísticos, naturales o antropizados, tienen entidad suficiente como para justificar la exclusión de cualesquiera actos o usos distintos de los dirigidos a la preservación de la integridad de los correspondientes espacios o ecosistemas.
2. Asimismo se incluyen terrenos en los que existen valores agrícolas y que, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5b del artículo 30 del PIOGC, no pueden ser categorizados como suelo rústico de protección agraria al estar incluidos en la Zona Ba2 delimitada por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
3. En el suelo rústico de protección paisajística de Valsequillo se delimitan dos categorías secundarias, cuyo régimen se detalla en los artículos siguientes.

## **ARTÍCULO 42.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)**

### **1. Características.**

Son suelos rústicos en los que los valores paisajísticos naturales y las características fisiográficas de los terrenos tienen entidad suficiente como para justificar el establecimiento de un específico régimen de protección.

Se incluye en esta categoría secundaria de suelo rústico de protección paisajística las denominadas Zonas Ba2 delimitadas por el PIOGC en el municipio de Valsequillo y fuera de espacio natural protegido, y en las cuales no existen valores agrícolas.

## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPP-1.

## **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación de los concretos paisajes, así como de los valores naturales y su carácter rural.

## **ARTÍCULO 43.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)**

### **1. Características.**

Son suelos rústicos en los que los valores paisajísticos antropizados y los valores agrícolas existentes tienen entidad suficiente como para justificar el establecimiento de un específico régimen de protección.

Se incluye en esta categoría secundaria de suelo rústico de protección paisajística las denominadas Zonas Ba2, delimitadas por el PIOGC, en las que existen suelos agrícolas en explotación.

## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPP-2.

## **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación de los concretos paisajes y de los valores naturales existentes, así como de los suelos agrícolas y su carácter rural.

## **ARTÍCULO 44.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).**

### **1. Características.**

Procederá la adscripción a esta categoría cuando los valores históricos, arqueológicos o paleontológicos de los terrenos, ya sean manifestados o potenciales, justifiquen la aplicación de un régimen que garantice la preservación de los bienes en que dichos valores se concreten o plasmen, con inclusión, en su caso y de forma inseparable de aquellos bienes, de sus correspondientes entornos, debidamente delimitados.

## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPC.

### 3. Finalidad de protección.

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación de los concretos bienes de valor histórico, arqueológico o paleontológico.

#### **SUBSECCIÓN 4ª. CATEGORÍAS DE SUELOS RÚSTICOS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.**

##### **ARTÍCULO 45.- USOS GLOBALES.**

1. El PGOV establece para cada una de las categorías de suelo rústico de protección económica que incorpora, los usos globales susceptibles de ser desarrollados en cada categoría, de acuerdo a lo dispuesto en el TRELTCENC.
2. Los usos globales de las diferentes categorías de protección económica delimitadas en el PGOV son los siguientes:
  - a) El uso global del Suelo Rústico de Protección Agraria 1 es el uso AGRÍCOLA y GANADERO.
  - b) El uso global del Suelo Rústico de Protección Agraria 2 es el uso AGRÍCOLA y GANADERO.
  - c) El uso global del Suelo Rústico de Protección Agraria 3 es el uso AGRÍCOLA y GANADERO.
  - f) El uso global del Suelo Rústico de Protección Hidrológica es el uso HIDROLÓGICO.
  - j) El uso global del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 1 es el de SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.
  - m) El uso global del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2 es el de SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

##### **ARTÍCULO 46.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. DEFINICIÓN.**

1. Se adscriben a esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Que tengan un valor agrológico que permita su destino a actividades o explotaciones agrícolas.
  - b) Que sus características aconsejen la preservación de la capacidad agrológica de los mismos.
  - c) Que estén vinculados a actividades o explotaciones ganaderas.
2. En el suelo rústico de protección agraria de Valsequillo se delimitan tres categorías secundarias, cuyo régimen se detalla en los artículos siguientes.

##### **ARTÍCULO 47.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 (SRPA-1).**

###### **1. Características.**

Suelo de alto valor agrícola en paisajes agrarios tradicionales de alto interés paisajístico y etnográfico, en entorno de alto valor natural. Áreas de cultivos en cadenas.



## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPA-1.

## **3. Finalidad de protección.**

Mantener y preservar los actuales equilibrios entre la actividad agraria, el paisaje rural tradicional y el trabajo histórico de aprovechamientos agrícolas en laderas mediante la construcción de cadenas.

## **ARTÍCULO 48.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2 (SRPA-2).**

### **1. Características.**

Suelo de alto valor agrícola en vegas tradicionales de escasa pendiente, con un moderado valor paisajístico y escaso valor natural. Áreas de cultivos en vegas de poca pendiente.

## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPA-2.

## **3. Finalidad de protección.**

Mantener y preservar los suelos agrícolas de alta calidad de las vegas de Valsequillo, respetando su carácter rural y preservándolos de las presiones urbanísticas del entorno.

## **ARTÍCULO 49.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 (SRPA-3).**

### **1. Características.**

Suelo de bajo valor agrícola en paisajes tradicionales de alto interés paisajístico, en entorno de alto valor natural. Áreas de cultivos en cadenas en abandono.

## **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPA-3.

## **3. Finalidad de protección.**

Mantener y preservar los abancalamientos para cultivos agrícolas como elementos configuradores del paisaje agrícola tradicional de aprovechamientos en laderas y como elementos que contribuyen decisivamente a la preservación de los suelos de la erosión.

**ARTÍCULO 50.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH).**

**1. Características.**

Suelo de bajo valor agrícola en paisajes tradicionales de alto interés paisajístico. Balsas de almacenamiento de agua de riego.

**2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPH.

**3. Finalidad de protección.**

Racionalizar la captación, embalse, regulación y canalización del agua para el riego.

**ARTÍCULO 51.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. DEFINICIÓN.**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el apartado b).5) del artículo 55 y el apartado f) del artículo 54 del TRELTCENC, se adscriben a esta categoría de suelo rústico los terrenos destinados al establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
2. En el suelo rústico de protección de infraestructuras de Valsequillo se delimitan dos categorías secundarias, cuyo régimen se detalla en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 52.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 1 (SRPI-1).**

**1. Características.**

Cauce amplio de barranco en entorno de escaso valor agrícola en lugares de interés paisajístico medio, en entorno de bajo valor natural. Estación Depuradora de Aguas Residuales de Los Llanetes.

**2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación del perímetro de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección de infraestructuras es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPI-1.

**3. Finalidad de protección.**

La protección de la integridad y funcionalidad de la estación depuradora de aguas residuales.

**ARTÍCULO 53.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 2 (SRPI-2).**

**1. Características.**

Comprende el suelo ocupado por las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, GC-811 y GC-411 y sus correspondientes zonas de protección.

**2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación del perímetro de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección de infraestructuras es la tramada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000, correspondiente al recorrido por el suelo rústico de las carreteras GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, GC-811 y GC-411, salvo los tramos situados en asentamiento rural. En este caso, el límite de la franja de SRPI-2 coincide con la línea límite de edificación señalada en los planos de ordenación pormenorizada.

Se incluye dentro de la delimitación del SRPI-2 la zona de dominio público, que comprende la propia carretera y una franja de tres metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre, que comprende una franja de cinco metros paralela a la anterior, y la zona de afección, que incluye una franja de tres metros paralela al límite de la zona de servidumbre.

Salvo en las zonas de dominio público correspondientes a la calzada pavimentada, esta categoría secundaria de suelo rústico de protección de infraestructuras es compatible con la categoría de los suelos rústicos que atraviesa.

**3. Finalidad de protección.**

La protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras viarias de carácter insular, así como de las infraestructuras viarias de carácter local más importantes.

**SUBSECCIÓN 5ª. CATEGORIAS DE SUELOS RÚSTICOS CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.**

**ARTÍCULO 54.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.**

1. El uso global del Suelo Rústico de Asentamiento Rural es el uso RESIDENCIAL RURAL.
2. El uso global del Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola es el uso AGRÍCOLA y GANADERO. El uso RESIDENCIAL RURAL se considera un uso complementario y vinculado a los anteriores.

## **ARTÍCULO 55.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).**

### **1. Características.**

Los asentamientos rurales son suelos rústicos en los que se ha llevado a cabo un proceso de edificación de tipo residencial con un grado de concentración apreciable, constituyendo actualmente núcleos sin vinculación con actividades primarias, que no reúnen las características para ser clasificados como suelo urbano y que el PGOV reconoce, estableciendo la normativa de la edificación y los sistemas locales que estima necesarios, en el marco de lo regulado por las DD.O.G.C. y en el PIOGC.

### **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la señalada con la leyenda SRAR y tramada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000.

### **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación de determinadas formas tradicionales de poblamiento rural.

## **ARTÍCULO 56.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA).**

### **1. Características.**

Los asentamientos agrícolas son suelos rústicos en los que existen asentamientos poblacionales con edificación residencial ligada a explotación agraria, con un apreciable grado de dispersión y con una estructura básicamente rural en lugares de moderada o alta incidencia paisajística y que el PGOV reconoce, estableciendo la regulación de sus usos pormenorizados y la normativa de la edificación, dentro de lo regulado en las DD.O.G.C. y en el PIOGC.

### **2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la señalada con la leyenda SRAA y tramada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 del PGOV.

### **3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación de los valores agrícolas existentes y de determinadas formas tradicionales de poblamiento rural vinculadas a los aprovechamientos agrarios.

**SUBSECCIÓN 6ª. CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

**ARTÍCULO 57.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).**

**1. Características.**

Son suelos rústicos que, situados dentro de la delimitación de los asentamientos rurales, se excluyen de esa categoría de suelo y se categorizan de protección territorial por resultar inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos edificatorios, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos de desprendimientos o de afección de las edificaciones existentes.

**2. Delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo.**

La delimitación de los perímetros de esta categoría de suelo es la señalada con la leyenda SRPT y tramada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000.

**3. Finalidad de protección.**

La finalidad de protección de esta categoría de suelo rústico es la preservación sus características naturales para evitar riesgos de desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos.

**SUBSECCIÓN 7ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE DIRECTA APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

**ARTÍCULO 58.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE DIRECTA APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
  - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales o, en su caso, asentamientos agrícolas que admitan esta tipología.
  - c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

- d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración Pública competente.
  - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
  - f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
  - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. En defecto de determinaciones expresas del PGOV, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - b) Tener el carácter de aisladas.
  - c) Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.
  - d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.
  - e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural sea superior al 50 por ciento.
3. No podrán desarrollarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario o por los instrumentos de ordenación, los actos, usos o actividades que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

#### **ARTÍCULO 59.- DETERMINACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

1. El PGOV deberá determinar y localizar los sistemas generales situados en suelo rústico.
2. El PGOV podrá establecer directamente la ordenación detallada de los sistemas generales situados en suelo rústico de asentamiento rural y, en su caso, de asentamiento agrícola o remitir dicha ordenación a un Plan Especial de Ordenación, Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial.
3. La determinación, localización y ordenación de los sistemas generales en suelo rústico deberá ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) En las actuaciones viarias, se establecerá la pendiente longitudinal y transversal máxima. Las características de acabado de los materiales a emplear, fomentando la resolución de los accesos rodados mediante rodaderas, en lugar del asfaltado o pavimentado integral de la vía.
  - b) Las instalaciones de redes de transporte de energía, parques eólicos e instalaciones de captación de energía solar u otras formas de energía alternativas, deberán ser ordenadas, así como la instalación de infraestructuras

de telecomunicaciones deberá responder al criterio de instalaciones compartidas, a fin de minimizar el impacto. En el caso de que no estén sometidas a evaluación del impacto ecológico, de acuerdo con la legislación aplicable, requerirán la realización previa de un estudio territorial en el que se analicen las alternativas de localización.

**SUBSECCIÓN 8ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

**ARTÍCULO 60.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS.**

1. El PGOV establece para cada una de las categorías de suelo rústico de protección ambiental que incorpora, los usos globales susceptibles de ser desarrollados en cada categoría, de acuerdo a lo dispuesto en el TRELTCENC.
2. Asimismo, el PGOV contendrá la regulación del ejercicio de los usos que establezca expresamente en suelo rústico, determinando las condiciones de implantación y desarrollo de los mismos.

**SUBSECCIÓN 9ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.**

**ARTÍCULO 61.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS QUE DEBEN SERVIR DE BASE PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.**

1. Son usos pormenorizados especiales desarrollables en suelo rústico los siguientes:
  - a) Industrial rural: Cuando el suelo se destine a la ubicación de construcciones e instalaciones dedicadas a actividades industriales vinculadas a aprovechamientos propios del suelo rústico.
  - b) Depósitos abiertos: Cuando el suelo se destine al almacenaje al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
  - c) Industrias molestas o peligrosas: Cuando el suelo se destine a industrias que, por sus características de singular peligrosidad y molestia, precisan emplazarse alejadas de otros usos.
  - d) Plantas de procesado: Cuando el suelo se destine a instalaciones industriales que precisen su ubicación junto a una explotación minera o agropecuaria cuyos productos procesen.
  - e) Turístico: Cuando el suelo se destine al uso turístico, de acuerdo a lo dispuesto en el PLOGC y el PGOV.
  - f) Equipamiento: Cuando el suelo se destine a la ubicación de equipamientos.



En los casos que se determinen reglamentariamente, los usos pormenorizados especiales en suelo rústico sólo pueden ser establecidos mediante Proyecto de Actuación Territorial.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando los usos pormenorizados especiales tengan escasa entidad, en los términos establecidos por el artículo 67.5 del TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, podrán ser establecidos por el PGOV o mediante Calificación Territorial.

3. El PGOV establece las condiciones complementarias aplicables a los Proyectos de Actuación Territorial que sirvan de base para su aprobación y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano elegido para Valsequillo.

Las condiciones se refieren a las limitaciones, de carácter sustantivo o de carácter temporal, de utilización de los Proyectos de Actuación Territorial, a las actividades legitimables mediante su aprobación, a las condiciones a las que, en función de las características del territorio y el modelo de ordenación del territorio propuesto, deban someterse aquéllos y, en general, a todas las determinaciones de ordenación propias de los Proyectos de Actuación Territorial.

4. Estas condiciones complementarias, estructuradas según las categorías de suelo rústico, son las siguientes:

A) Categorías de suelo rústico de protección ambiental:

Los usos pormenorizados especiales que sólo pueden ser establecidos mediante Proyecto de Actuación Territorial, no tienen cabida en las categorías de suelo rústico de protección ambiental, por lo que no podrán desarrollarse en el suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística y suelo rústico de protección cultural.

B) Categorías de suelo rústico de protección económica:

1) Son usos pormenorizados especiales desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria 1 los siguientes:

- Plantas de procesado que precisen su ubicación junto a una explotación de aprovechamientos hidrológicos o agropecuarios cuyos productos procesen.
- Industrias rurales vinculadas a aprovechamientos propios del suelo rústico de protección agraria.
- Excepcionalmente, industrias molestas o peligrosas.
- Actividades turísticas.
- Dotaciones y equipamientos.

2) Son usos pormenorizados especiales desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 los siguientes:

- Plantas de procesado que precisen su ubicación junto a una explotación de aprovechamientos hidrológicos o agropecuarios cuyos productos procesen.
- Industrias rurales vinculadas a aprovechamientos propios del suelo rústico de protección agraria.
- Industrias molestas o peligrosas.
- Alojamiento rural.
- Dotaciones y equipamientos.

- 3) Son usos pormenorizados especiales desarrollables en el Suelo Rústico de Protección Agraria 3 los siguientes:
    - Plantas de procesado que precisen su ubicación junto a una explotación de aprovechamientos agropecuarios cuyos productos procesen.
    - Industrias rurales vinculadas a aprovechamientos propios del suelo rústico de protección agraria.
    - Excepcionalmente, industrias molestas o peligrosas.
    - Excepcionalmente, dotaciones y equipamientos vinculados a los aprovechamientos agropecuarios.
  - 4) Es un uso pormenorizado especial desarrollable en el Suelo Rústico de Protección Hidrológica las instalaciones industriales de gran entidad vinculadas a los aprovechamientos hidrológicos.
  - 5) En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 1 no se permitirá la aprobación de Proyectos de Actuación Territorial, salvo los relacionados con la depuración de aguas residuales.
  - 6) Un uso pormenorizado especial desarrollable en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2 son los equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.
  - 7) Son usos pormenorizados especiales desarrollables en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes:
    - Industrias artesanales rurales, tipo C.
    - Parques de investigación agraria, con las condiciones que se establezcan en el Plan Territorial Especial Agropecuario.
    - Uso turístico hotelero en edificaciones existentes y con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación, en el planeamiento territorial y en la normativa sectorial.
    - Dotaciones y equipamientos de gran entidad.
  - 8) Los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de asentamiento agrícola deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelos de menor valor agrológico.
5. Tal y como se establece en el apartado 2 del artículo 25 del TRELOTCEC, reglamentariamente se desarrollarán las condiciones y requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.

**SUBSECCIÓN 10ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.**

**ARTÍCULO 62.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS.**

El PGOV establecerá los usos globales en el suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural, así como las condiciones de intensidad de dichos usos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 62, 63 y 64 de este Documento Normativo.

**ARTÍCULO 63.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ESPECÍFICAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.**

1. El PGOV determina los sistemas generales incluidos en el suelo rústico de asentamiento rural y delimita su localización.
2. El PGOV podrá establecer, bien la ordenación completa de los sistemas generales en suelo rústico de asentamiento rural, o bien condicionantes para su ordenación. Cuando no establezca la ordenación completa, podrá remitirla a un Plan Especial de Ordenación.

**ARTÍCULO 64.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ESPECÍFICAS DE LOS ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS.**

1. El PGOV deberá determinar los sistemas generales incluidos en el suelo rústico de asentamiento agrícola.
2. El PGOV podrá delimitar la localización y establecer la ordenación completa de todos los sistemas generales en suelo rústico de asentamiento agrícola o establecer los condicionantes para dicha localización u ordenación. Cuando no las establezca, podrá remitir la localización o la ordenación detallada a un Plan Especial de Ordenación.

**SUBSECCIÓN 11ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

**ARTÍCULO 65.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS.**

El PGOV establece los usos globales en el suelo rústico de protección territorial y, en su caso, las condiciones de intensidad básicas de dichos usos.

**CAPÍTULO III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

**SECCIÓN I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE CARÁCTER GENERAL.**

**ARTÍCULO 66.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

1. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación el conjunto de determinaciones necesarias para desarrollar la ordenación urbanística estructural en términos suficientemente precisos para legitimar la actividad de ejecución.
2. La ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación comprende, en los términos establecidos en el TRELOTCENC, las determinaciones relativas a los siguientes elementos de la ordenación:
  - a) La ordenación del suelo destinado a sistemas generales y equipamientos estructurantes.
  - b) La determinación, localización y ordenación del suelo destinado a sistemas locales y equipamientos no estructurantes.
  - c) La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado por la urbanización y del suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado.
  - d) La división del suelo urbanizable en sectores.
  - e) La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado ordenado.
  - f) El aprovechamiento urbanístico medio de comparación de cada ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado y de cada sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
  - g) El aprovechamiento urbanístico medio de comparación y de equidistribución de cada ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado y de cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
  - h) La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado y en suelo urbanizable sectorizado ordenado.
  - i) La determinación del carácter público o privado de los sistemas de ejecución.
  - j) La organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan.

**ARTÍCULO 67.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

En todo caso, la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación comprende, en los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y en este instrumento de ordenación, las siguientes determinaciones:

**ARTÍCULO 68.- DETERMINACIONES SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO, ETNOGRÁFICO Y ARQUEOLÓGICO.**

1. Con ocasión del establecimiento de la ordenación completa o detallada del suelo urbano, el PGOV adopta las medidas que sean procedentes para la protección del patrimonio histórico, incluida la formulación del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico que se acompaña a este Plan General de Ordenación.
2. El PGOV adopta medidas tendentes a evitar la sustitución indiscriminada de edificios con valores dignos de protección y a obligar a que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con las tipologías históricas preexistentes.
3. En cualquier caso, el PGOV establece medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés histórico-artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación sectorial aplicable.
4. A los efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes integrantes del patrimonio histórico, para aquellos bienes en los que se detecten los valores propios dicho patrimonio que se especifican en el artículo 2 de la Ley 4/1999, aún cuando no estén formalmente declarados bienes de interés cultural o inventariados, los Ayuntamientos deberán adoptar las medidas protectoras referidas en el artículo 48 de la citada Ley, siguiendo los procedimientos indicados en dicho artículo.
5. Cuando una obra o actuación afecte a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento, se deberán adoptar las medidas indicadas en el artículo 65 de la Ley 4/1999, siguiendo el procedimiento descrito en dicho artículo.
6. Cuando como consecuencia de remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, se descubran restos humanos, estructuras u objetos arqueológicos de cualquier clase o restos paleontológicos, se deberá suspender de inmediato la obra o actividad de que se trate y poner el hecho en conocimiento de la autoridad competente en materia de patrimonio histórico, que deberá adoptar las medidas que se especifican en el artículo 70 de la Ley 4/1999.
7. Los bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico regulada en los artículos 55 y 56, de la Ley 4/1999
8. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal deberá seguir el procedimiento regulado en el artículo 58 de la Ley 4/1999 y en los artículos 155 y 156 del TRELOTCEC.

**ARTÍCULO 69.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

1. El PGOV establece la programación temporal para el desarrollo de las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada que contiene, así como la organización de la gestión del mismo, de acuerdo a lo dispuesto en este artículo.
2. El PGOV determina la secuencia lógica del desarrollo temporal de sus determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo para ello un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones públicas previstas.
3. Para su desarrollo y ejecución, el PGOV establece un programa de actuación en el que se recoge, como mínimo:
  - a) La determinación del carácter privado o público del sistema de ejecución de cada ámbito o sector.
  - b) La organización temporal de la ejecución pública del planeamiento.
  - c) La delimitación de las unidades de actuación.

**ARTÍCULO 70.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO: EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El PGOV contiene la evaluación económica de la ejecución pública del planeamiento, con expresa evaluación de la implantación de los sistemas generales y locales y de la ejecución de las obras de urbanización

**ARTÍCULO 71.- ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONANTES PARA LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y PARA LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN**

El PGOV podrá establecer condicionantes para las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

**ARTÍCULO 72.- INCORPORACIÓN EXPRESA DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE DECLAREN SUBSISTENTES.**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en el PGOV sustituirán en su integridad a las contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística, general y de desarrollo, aprobados con anterioridad al mismo.
2. Las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen en el Plan General de Ordenación se integrarán en la ordenación urbanística estructural o en la

ordenación urbanística pormenorizada en función de la naturaleza, de uno u otro tipo, de la determinación de que se trate.

**ARTÍCULO 73.- DISPOSICIONES DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

1. El PGOV establece el régimen transitorio del planeamiento vigente de rango inferior que afecte a determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
2. Las disposiciones de carácter transitorio del Plan General de Ordenación se integrarán en la ordenación urbanística estructural o en la ordenación urbanística pormenorizada, en función de la naturaleza, de uno u otro tipo, de las determinaciones a las que afecten.
3. Cuando la determinación de la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial de Ordenación o, en su caso, a un Plan Especial de Ordenación, podrá remitirse a dicho instrumento el establecimiento de las determinaciones de derecho transitorio aplicables en su caso.

**SECCIÓN II. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

**SUBSECCIÓN 1ª REGÍMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

**ARTÍCULO 74.- SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de este PGOV que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. Sólo se aplicará el régimen de fuera de ordenación cuando no se dé, en relación con la instalación o edificación, ninguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se haya incoado expediente administrativo por infracción urbanística, habiéndose finalizado el mismo mediante resolución que acuerde la demolición total o parcial de la edificación o instalación.
  - b) Que se haya incoado expediente administrativo por infracción urbanística y se encuentre pendiente de resolución.
3. Las instalaciones o edificaciones situadas en suelo urbano y construidas legalmente de acuerdo a la normativa anteriormente vigente, se consideran dentro de ordenación. Las posibles obras de rehabilitación o ampliación que se plantee realizar en ellas deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la normativa del PGOV aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación.
4. En ningún caso, las obras autorizables en instalaciones y edificaciones fuera de ordenación podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.



5. En desarrollo de lo establecido en el apartado 4.a) del artículo 44 del TRELTCENC, el PGOV distingue distintos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación, estableciendo, en su caso, diferentes regímenes para cada una de ellas.

#### **ARTÍCULO 75.- OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. Los tipos de intervención posibles en edificaciones o instalaciones fuera de ordenación son los siguientes:

- a) **Conservación.**

Son medidas que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o instalaciones.

En ningún caso implica la modificación del esquema espacial u organizativo del edificio, ni aumento de volumen.

Podrá incluir la renovación o sustitución de las instalaciones.

Podrá autorizarse, de manera excepcional y para garantizar la seguridad o habitabilidad de la edificación, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales. Para ello se precisará de informe técnico municipal favorable.

En los casos en los que exista cubierta de teja, podrá autorizarse el retejado de la misma, sin aumento de la superficie cubierta.

- b) **Rehabilitación.**

Son intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, incluso modificando fachadas, sin afectar a los volúmenes y la tipología del edificio.

Podrá incluir la renovación o sustitución de las instalaciones.

Podrá autorizarse, de manera excepcional y para garantizar la seguridad o habitabilidad de la edificación, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales. Para ello se precisará de informe técnico municipal favorable.

Para autorizarse las obras de rehabilitación será obligatoria realizar la cubierta de teja, si así lo dispusiera la normativa aplicable, sin aumento de la superficie útil de la edificación.

- c) **Ampliación**

Son intervenciones para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones residenciales existentes, que conllevan incremento de volumen y de la superficie construida.

2. En cada régimen de fuera de ordenación específico se hará referencia al tipo de obras permitidas en los edificios o instalaciones.

#### **ARTÍCULO 76.- REGÍMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. **Régimen de Fuera de Ordenación 1. (FDO-1)**

- A) **Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 1* es el de los usos o actividades, instalaciones, construcciones y edificaciones situados en

suelo rústico, no incluido ni en espacio natural protegido, ni en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2, ni en asentamiento rural o agrícola, existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que resultan disconformes con las determinaciones del mismo.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el de la categoría o, en su caso, categoría secundaria de suelo rústico en el que se encuentra situada la edificación.

**C) Obras permitidas.**

Las obras de conservación de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.

**D) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- La carpintería de exteriores será de madera.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

**2. Régimen de Fuera de Ordenación 2. (FDO-2)**

**A) Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 2* son los recintos delimitados con la leyenda *FDO-2* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000, y que se corresponden con las siguientes descripciones:

(1) Edificaciones residenciales afectadas por la descategorización de áreas de asentamiento rural provenientes del planeamiento general anterior, por incumplimiento de lo establecido en el apartado 2.a) de la Directriz 63 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

(2) Edificaciones residenciales afectadas por la descategorización de áreas de asentamiento rural provenientes del planeamiento general anterior, por imposibilidad o inconveniencia de la previsión de suelo para el establecimiento de las reservas prescritas en el apartado 2.d) de la Directriz 63 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el de la categoría o, en su caso, categoría secundaria de suelo rústico en el que se encuentra situada la edificación. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso residencial existente con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

**C) Obras permitidas.**

- Las obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes.
- La ampliación de las edificaciones residenciales existentes.

**D) Condiciones de las obras de conservación, rehabilitación y ampliación.**

- Superficie máxima total de la vivienda: 100 metros cuadrados útiles.
- La carpintería de exteriores será de madera.
- El pavimento de exteriores deberá realizarse preferentemente con piedra o, en todo caso, con materiales de colores similares a los del terreno del entorno.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Serán de aplicación las siguientes determinaciones recogidas en la normativa "Mt1" para asentamientos rurales:
  - Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la unidad apta para la edificación.
  - Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
  - Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
  - Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.
- Asociada a la vivienda se podrá recintar la unidad apta para la edificación con muros de piedra seca o revestidos de piedra, de un metro de altura máxima, pudiendo completarse con malla metálica hasta los dos metros de altura.
- Cualquier actuación de instalación o edificación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción por parte del promotor de medidas de limpieza, adecentamiento y adecuación paisajística de toda la edificación y su entorno.

**3. Régimen de Fuera de Ordenación 3. (FDO-3)**

**A) Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 3* es el de las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas, total o parcialmente, en suelo rústico no categorizado de asentamiento rural y dentro de la delimitación del *Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2*, existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que resultan disconformes con las determinaciones de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección de infraestructuras.

El *Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2* comprende el suelo rústico ocupado por las carreteras GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, GC-811 y GC-411 y sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación.

La delimitación de los perímetros de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección de infraestructuras es la grafiada en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 con la leyenda SRPI-2.

**B) Régimen de usos.**

Los usos permitidos son los que se recogen en el apartado 3 del artículo 130 del PGOV.

En la zona de servidumbre y afección, o entre la zona de dominio público y la línea de edificación, el régimen de usos será el que se recoge en el artículo 130. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso residencial existente con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

**C) Obras permitidas.**

- En la franja de dominio público, las obras permitidas son las que se recogen para esta zona en el artículo 130 de este PGOV.

- En el resto del SRPI-2 las obras permitidas son las que se recogen para estas zonas en el artículo 130 de este PGOV.

Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, se permiten las obras de conservación de las edificaciones e instalaciones existentes y el vallado del terreno, exclusivamente con malla metálica en su color.

**D) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá contemplar la demolición de las obras de fábrica situadas en las zonas de servidumbre y afección, o entre la zona de dominio público y la línea de edificación, que no afecten a las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Se exigirá, además, la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

**4. Régimen de Fuera de Ordenación 4. (FDO-4)**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 4* es el de las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en suelo urbano o asentamiento rural, existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y afectadas por nuevas alineaciones o por las carreteras GC-41, GC-810, GC-413, GC-812 y GC-411 y sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y afección.

**B) Obras permitidas.**

Los usos y obras permitidos son los recogidos en la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y en el Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.

En tanto no se proceda a ajustarse a la alineación señalada en los planos de alineaciones y rasantes de este PGOV, sólo se permitirán las obras de conservación de las edificaciones existentes, según lo establecido en la Ley 9/1991.

En los tramos de travesía situados en el resto de los núcleos urbanos y asentamientos rurales serán de aplicación las alineaciones y rasantes establecidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos y Asentamientos Rurales.

**C) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- En asentamientos rurales, la carpintería de exteriores será de madera y los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

**5. Régimen de Fuera de Ordenación 5. (FDO-5).**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 5* es el del suelo ocupado por instalaciones existentes de ganadería estabulada que, por determinación del apartado 5b) del artículo 30 del PLOGC, no pueden categorizarse como *suelo rústico de protección agraria*. Dicho ámbito territorial es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-5* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con las siguientes instalaciones:

- Granja porcina de La Gavia.
- Explotación agropecuaria mixta de Las Cañadas de Correa.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Paisajística*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso ganadero actual con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

Este Régimen será de aplicación hasta que el Plan Territorial Especial Agropecuario localice y regule aquellas áreas en las que se desarrollan usos agroforestales dentro de la Zona Ba2, establecida en el citado PLOGC, que por sus características, naturaleza o entidad considere conveniente mantener y potenciar.

**C) Obras permitidas.**

- Las obras de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones e instalaciones existentes.

**D) Condiciones de las obras de conservación, rehabilitación y mejora.**

D.1.- Granja porcina de La Gavia.

- Superficie máxima edificable: La existente.
- Los corrales descubiertos interiores a la finca podrán realizarse con vallados de hasta dos (2) metros de altura, de los cuales el primer metro (1,00) podrá ser muro ciego y el resto de malla metálica.
- El cerramiento de la finca se deberá realizar con mampostería de piedra o revestidos de piedra natural en sus caras visibles desde el exterior. Su altura máxima será de cien (100) centímetros.  
Se podrá completar el cerramiento con vallado metálico de tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura total máxima de dos (2) metros.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de las instalaciones y su entorno.
- Condiciones de control paisajístico y ambiental de las edificaciones:  
Todas las fachadas hacia el suelo rústico deberán construirse con mampostería de piedra o revestirse de piedra natural de colores similares a la de los muros existentes en el entorno. No se admiten los revestimientos de lajas.  
Todos los muros interiores a la explotación visibles desde los puntos de vista más comunes, deberán construirse con mampostería de

piedra, revestirse de piedra natural o pintarse de colores similares a los del suelo del entorno.

Por su situación en paisaje abierto y con el fin de enmascarar la construcción, se establece que la cubierta será plana no transitable, con acabado de grava, tierra u otro material se colores similares a los del entorno. Podrán utilizarse cubiertas metálicas a un agua, con pendientes no superiores a 25° y de colores similares a los del terreno del entorno.

Se deberá disponer de depuradora, fosa séptica individual u otro sistema de depuración.

#### D.2.- Explotación agropecuaria mixta de Las Cañadas de Correa.

- Superficie máxima edificable: La existente.
- Los corrales descubiertos interiores a la finca en explotación podrán realizarse con vallados de hasta dos (2) metros de altura, de los cuales el primer metro (1,00) podrá ser muro ciego y el resto de malla metálica.
- El cerramiento de la finca se podrá realizar:
  - Con malla metálica de tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura total máxima de dos (2) metros.
  - Con mampostería de piedra o revestidos de piedra natural en sus caras visibles desde el exterior hasta una altura máxima de ciento (100) centímetros. Se podrá completar el cerramiento con el vallado metálico antes citado.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Condiciones de control paisajístico y ambiental de las edificaciones:
  - Todas las fachadas hacia el suelo rústico deberán construirse con mampostería de piedra o revestirse de piedra natural de colores similares a los muros existentes en el entorno. No se admiten los revestimientos de lajas.
  - Todos los muros interiores a la explotación visibles desde los puntos de vista más comunes, deberán construirse con mampostería de piedra, revestirse de piedra natural o pintarse de colores similares a los del suelo del entorno.
  - La cubierta será plana no transitable, con acabado de grava, tierra u otro material se colores similares a los del terreno de entorno. Podrán utilizarse cubiertas metálicas a un agua, con pendientes no superiores a 25° y de colores similares a los del terreno del entorno.
  - Se deberá disponer de estercolero, depuradora, fosa séptica individual u otro sistema de depuración.

#### E) Condiciones de las obras de conservación, rehabilitación y mejora.

- Será condición indispensable para la autorización de las obras de conservación, rehabilitación y mejora, la existencia de una explotación pecuaria en funcionamiento. Para el control de este extremo será necesario el cumplimiento de las *condiciones generales de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria*, recogidas en el artículo 135.3 del Documento Normativo del PGOV.
- Cualquier actuación de instalación o edificación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción por parte del promotor de medidas de limpieza, adecentamiento y adecuación paisajística de toda la edificación y su entorno.



**6. Régimen de Fuera de Ordenación 6. (FDO-6).**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 6* son las viviendas situadas en suelo rústico de asentamiento agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable en cuanto a la superficie mínima de la unidad apta para la edificación.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso residencial existente con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

**C) Obras permitidas.**

- Las obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes.
- La ampliación de las edificaciones residenciales existentes.

**D) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- La carpintería de exteriores será de madera.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

**E) Condiciones de las obras de rehabilitación y ampliación.**

- Será condición indispensable para la autorización de las obras de rehabilitación y ampliación de viviendas, la existencia de una explotación agropecuaria en funcionamiento. Para el control de este extremo será necesario el cumplimiento de las *condiciones generales de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria*, recogidas en el artículo 135.3 del Documento Normativo del PGOV.
- Superficie máxima total de la vivienda: 100 metros cuadrados útiles.
- Serán de aplicación el resto las determinaciones de la normativa para viviendas en asentamientos agrícolas.
- Asociada a la vivienda se podrá recintar la unidad apta para la edificación con muros de piedra seca o revestidos de piedra, de un metro de altura máxima, pudiendo completarse con malla metálica hasta los dos metros de altura.
- Cualquier actuación de instalación o edificación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción por parte del promotor de medidas de limpieza, adecentamiento y adecuación paisajística de toda la edificación y su entorno.

**7. Régimen de Fuera de Ordenación 7. (FDO-7)**

**A) Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 7* es el de los usos o actividades, instalaciones, construcciones y edificaciones situados, total o parcialmente, en suelo urbanizable y existentes al tiempo de la aprobación del PGOV.



**B) Obras permitidas.**

- Las obras de conservación de las edificaciones existentes.
- Mientras no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el artículo 61 del TRELTCENC.

**C) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- Los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

**8. Régimen de Fuera de Ordenación 8. (FDO-8)**

**A) Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 8* es el de los usos o actividades desarrollados en suelo urbano, asentamiento rural o agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación en cuanto al uso pormenorizado.

**B) Obras permitidas.**

En tanto no se proceda a ajustarse a los usos permitidos por la normativa aplicable, se permitirá el mantenimiento de los usos ya existentes legalmente, siempre que no se trate de actividades insalubres, nocivas o peligrosas. Las actividades molestas deberán adoptar las correspondientes medidas correctoras. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.

**9. Régimen de Fuera de Ordenación 9. (FDO-9)**

**A) Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 9* es el de las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en suelo urbano, asentamiento rural o agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación en cuanto a la tipología edificatoria, a los retranqueos a linderos, a la altura en número de plantas o a las condiciones de edificabilidad.

**B) Obras permitidas.**

En tanto no se proceda a ajustar la edificación a las determinaciones acerca de la tipología edificatoria, retranqueos a linderos, altura en número de plantas y condiciones de edificabilidad establecidas en la normativa del PGOV aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación, sólo se permitirán las obras de conservación.

**C) Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.

- En asentamientos rurales y agrícolas, la carpintería de exteriores será de madera y los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

#### 10. Régimen de Fuera de Ordenación 10. (FDO-10)

##### A) **Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 10* es el de los usos o actividades, instalaciones, construcciones y edificaciones situados en suelo urbano, asentamiento rural o agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación en cuanto a altura en metros respecto a la vía pública.

##### B) **Obras permitidas.**

Serán permisibles las obras de conservación, rehabilitación y ampliación.

Las obras permitidas deberán cumplir con el resto de las determinaciones de la normativa aplicable a la parcela o unidad apta para la edificación.

#### 11. Régimen de Fuera de Ordenación 11. (FDO-11)

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 11* es el de los usos o actividades, instalaciones, construcciones y edificaciones situados en suelo urbano, asentamiento rural o agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable en cuanto a condiciones de la cubierta.

##### A) **Obras permitidas.**

- En tanto no se proceda a ajustar la edificación a las determinaciones en cuanto a condiciones de la cubierta establecidas en la normativa del PGOV aplicable, sólo se permitirán las obras de conservación.
- En los casos de edificaciones existentes, construidas hasta la altura máxima en número de plantas permitida por la normativa aplicable, se permitirá la construcción de la cubierta de teja, aunque se sobrepase la altura en metros desde la vía pública establecida en dicha normativa.

En estos casos, el espacio entre el último forjado y el tejado tendrá una altura máxima de metro y medio, no pudiendo utilizarse para la ubicación de piezas habitables.

##### B) **Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- En asentamientos rurales o agrícolas, la carpintería de exteriores será de madera y los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

## 12. Régimen de Fuera de Ordenación 12. (FDO-12)

### A) **Ámbito territorial de aplicación:**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 12* es el de los usos o actividades, instalaciones, construcciones y edificaciones situados en suelo urbano, asentamiento rural o agrícola existentes al tiempo de la aprobación del PGOV y que incumplen las determinaciones de la normativa aplicable en cuanto a condiciones de intensidad de la edificación.

### B) **Obras permitidas.**

En tanto no se proceda a ajustar la edificación a las determinaciones en cuanto a condiciones de intensidad de la edificación establecidas en la normativa del PGOV aplicable, sólo se permitirán las obras de conservación.

### C) **Condiciones de las obras de conservación.**

- Superficie máxima edificable: La existente.
- En asentamientos rurales o agrícolas, la carpintería de exteriores será de madera y los colores a utilizar en la pintura de exteriores serán los tonos ocres, similares a los del terreno del entorno.
- Cualquier actuación de conservación que se pretenda promover deberá garantizar la adopción simultánea por parte del promotor de medidas de limpieza y adecentamiento de la edificación y su entorno.

## 13. Régimen de Fuera de Ordenación 13. (FDO-13)

### A) **Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 13* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-13* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con el suelo ocupado por el campo de deportes de Tenteniguada.

### B) **Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Agraria 3*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso deportivo actual con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

### C) **Usos y obras permitidas.**

- Vestuarios y aseos en edificaciones cubiertas.
- La mejora y adecuación de pistas existentes.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Actividades sociales y culturales al aire libre.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema local.

## 14. Régimen de Fuera de Ordenación 14. (FDO-14)

### A) **Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 14* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-14* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con

el suelo ocupado por las instalaciones de uso industrial de aprovechamiento de los recursos hidrológicos.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Agraria 2*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso industrial actual con arreglo al régimen detallado en los apartados siguientes.

**C) Usos y obras permitidas.**

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución del uso industrial de aprovechamiento de los recursos hidrológicos:

- La actividad industrial existente y autorizada de extracción y envasado de agua.
- Las labores de corrección de impactos paisajísticos mediante la plantación de arbolado, según se establece en el proyecto de la actividad.
- Tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de la industria.

**15. Régimen de Fuera de Ordenación 15. (FDO-15)**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 15* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-15* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con el suelo ocupado por el sistema general de espacios libres.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Agraria 2*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso de sistema general de espacios libres con arreglo al régimen detallado en los apartados siguientes.

**C) Usos y obras permitidas.**

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la protección y la ejecución del sistema general de espacios libres:

- La actividad de ocio recreativo.
- Tránsito y aparcamiento de vehículos en los lugares habilitados al efecto.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Nuevas edificaciones vinculadas al uso recreativo en la naturaleza, sin superar una edificabilidad máxima de 0,012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Construcción de kiosco para bar u otra actividad comercial de escasa entidad y asociada a los usos permitidos o admisibles.
- Construcción de aseos.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

**16. Régimen de Fuera de Ordenación 16. (FDO-16)**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 16* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-16* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con el suelo ocupado por las instalaciones de uso terciario de almacenaje.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Paisajística 1*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso terciario de almacenaje con arreglo al régimen detallado en los apartados siguientes.

**C) Usos y obras permitidas.**

- La actividad de almacenaje a cielo abierto.
- Tránsito y aparcamiento de vehículos en los lugares habilitados al efecto.
- Tránsito de personas.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de la actividad de almacenaje.

**17. Régimen de Fuera de Ordenación 17. (FDO-17)**

**D) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 17* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-17* en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con el suelo ocupado por las instalaciones de uso industrial de aprovechamiento de los recursos hidrológicos.

**E) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Agraria 3*. No obstante, podrá continuar desarrollándose el uso industrial actual con arreglo al régimen desarrollado en los apartados siguientes.

**F) Usos y obras permitidas.**

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución del uso industrial de aprovechamiento de los recursos hidrológicos:

- La actividad industrial existente y autorizada de extracción y envasado de agua.
- Tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de la industria.

**18. Régimen de Fuera de Ordenación 18. (FDO-18)**

**A) Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito territorial de aplicación del *Régimen de Fuera de Ordenación 18* es el de los recintos delimitados con la leyenda *FDO-18* en los Planos de Clasificación

y Categorización del Suelo a escala 1:5000 y 1:10000 y que se corresponden con el suelo ocupado por el sistema general de espacios libres.

**B) Régimen de usos.**

El régimen de usos será el del Suelo *Rústico de Protección Agraria 3*. No obstante, podrá desarrollarse el uso de sistema general de espacios libres con arreglo al régimen detallado en los apartados siguientes.

**C) Usos y obras permitidas.**

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la protección y la ejecución del sistema general de espacios libres:

- La actividad de ocio recreativo.
- Las labores de corrección de impactos paisajísticos mediante la plantación de arbolado.
- Tránsito y aparcamiento de vehículos en los lugares habilitados al efecto.
- Construcción de kiosco para bar u otra actividad comercial de escasa entidad y asociada a los usos permitidos.
- Construcción de aseos.
- Nuevas actividades de protección, conservación y mejora del paisaje.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

**SECCIÓN III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANO.**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.**

**ARTÍCULO 77.- DETERMINACIÓN, CON CARÁCTER EXCEPCIONAL, DE LA LOCALIZACIÓN DE ALGÚN ELEMENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

El Plan General de Ordenación puede, con carácter excepcional, establecer en su ordenación urbanística pormenorizada la localización de algún elemento de los sistemas generales.

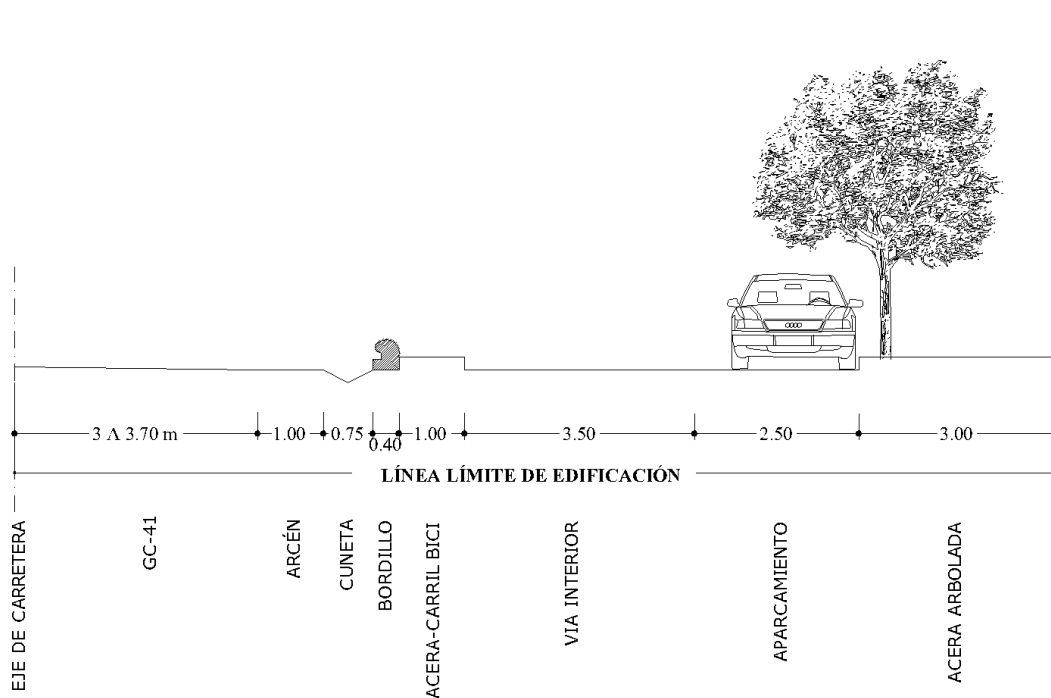
**ARTÍCULO 78.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

1. El PGOV ordena los sistemas generales en suelo urbano consolidado por la urbanización. Excepcionalmente, podrá remitir dicha ordenación a un Plan Especial de Ordenación.

2. La ordenación pormenorizada de los sistemas generales se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en las Fichas de Ordenación de los Sistemas Generales de este PGOV.

En los apartados siguientes de este artículo se detallan las especificidades de los sistemas generales de comunicaciones:

3. Sistema general de comunicaciones. Carretera GC-41.
  - En los tramos de travesía situados en los núcleos de La Barrera y Valsequillo casco, el perfil de la carretera será el que figura en el esquema adjunto.



- La Oficina Técnica Municipal podrá introducir modificaciones a este perfil tipo en casos concretos, para adecuarlo a la realidad física y la titularidad de los terrenos limítrofes.
- En los tramos de travesía situados en el resto de los núcleos urbanos serán de aplicación las alineaciones y rasantes establecidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos.
- En cualquier caso, no se permitirán nuevas edificaciones o instalaciones a menos de cinco metros de la línea blanca de la carretera, salvo las vinculadas al tráfico



rodado y las permitidas por la legislación vigente en materia de carreteras. Excepcionalmente, en los casos de alineaciones consolidadas por edificaciones, la línea límite de la edificación podrá situarse a una distancia inferior a los cinco metros, aunque nunca menor de dos metros, siempre que esta alineación se refleje en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente.

- En el Plano de Ordenación Pormenorizada de Suelo Urbano del Valsequillo Casco se señala la posible localización de un túnel que comunica la calle Ciudad de Tacoronte con la carretera GC-41 a la altura del Colmenar Bajo. Asimismo, en las determinaciones de ordenación del SUSNO-4 se recoge la previsión de una franja de suelo de 7 metros de ancho mínimo para la ejecución de un posible túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en el mismo punto que el anterior. El estudio de las dos alternativas podrá remitirse a un Plan Especial de Ordenación.

#### 4. Sistema general de comunicaciones. Carretera GC-810.

En los tramos de travesía de los núcleos urbanos y asentamientos rurales serán de aplicación las alineaciones y rasantes establecidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos y Asentamientos Rurales.

En cualquier caso, no se permitirán nuevas edificaciones o instalaciones a menos de cinco metros de la línea blanca de la carretera, salvo las vinculadas al tráfico rodado y las permitidas por la legislación vigente en materia de carreteras. Excepcionalmente, en los casos de alineaciones consolidadas por edificaciones, la línea límite de la edificación podrá situarse a una distancia inferior a los cinco metros, aunque nunca menor de dos metros, siempre que esta alineación se refleje en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente.

### **ARTÍCULO 79.- DETERMINACIÓN, LOCALIZACIÓN Y ORDENACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.**

1. El PGOV determina, localiza y ordena los sistemas locales que establece, o remite parte de la ordenación a un Plan Especial de Ordenación.
2. El PGOV establece las alineaciones y rasantes referidas a la totalidad del suelo urbano consolidado por la urbanización que ordena, precisando, en todo caso, la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
3. El PGOV determina, específicamente, las alineaciones de los sistemas locales de comunicaciones, incluidas, en su caso, las redes viarias peatonales, definiendo geoméricamente su trazado en planta y definiendo las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

Tanto las alineaciones representadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada, como el diseño de las vías en lo referente a la distribución de los espacios reservados a calzadas, aceras, ajardinamiento y bandas de aparcamiento podrán sufrir pequeñas alteraciones justificadamente para adaptarse a las circunstancias concretas de la realidad física existente, sin que representen una modificación del PGOV. Estas alteraciones deberán justificarse mediante informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valsequillo.

4. Chaflanes.

- 1) En suelo urbano consolidado por la urbanización la línea de edificación deberá adaptarse a las alineaciones que figuran en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGOV, recogiendo los chaflanes, si así estuvieren previstos.
- 2) En caso de duda sobre sus dimensiones se establecen los siguientes criterios:
  - a) Dimensión mínima: 3 m.
  - b) Ancho de vía menor o igual a 10 m: 3 m.
  - c) Ancho de vía entre 10 y 15 m: 4 m.
  - d) Ancho de vía entre 15 y 20 m: 5 m.
  - e) Ancho de vía mayor de 20 m: 7 m.
  - f) En los casos de esquinas de encuentro de viales con diferente ancho, se tomará como referencia para la determinación de la longitud del chaflán, la vía de mayor anchura.

Estas medidas se tomarán sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina.

**ARTÍCULO 80.- ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.**

1. El PGOV asigna en suelo urbano consolidado por la urbanización los usos pormenorizados de los que son susceptibles los terrenos, determinando si su carácter es principal, único, compatible, incompatible o alternativo.
2. Cuando el uso principal esté acompañado en un mismo edificio de otros usos compatibles, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones que corresponden al edificio que las alberga, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. El PGO establece la siguiente clasificación de los usos pormenorizados en suelo urbano:
  - 1) Uso global: Residencial.
    - a) Vivienda.
    - b) Residencia Comunitaria.
  - 2) Uso global: Turístico.
    - a) Hotel de Ciudad
    - b) Casa Rural
    - c) Hotel Rural
    - d) Establecimientos Turísticos de Naturaleza.
  - 3) Uso global: Industrial.
    - a) Industrias.
    - b) Almacenes.

- 4) Uso global: Sistemas generales.
  - a) Sistema general de comunicaciones.
  - b) Sistema general de infraestructuras.
  - c) Sistema general de espacios libres.
  - d) Sistema general de uso público comunitario.
  
- 5) Uso global: Sistemas locales.
  - a) Sistema local de comunicaciones.
  - b) Sistema local de infraestructuras.
  - c) Sistema local de espacios libres.
  - d) Sistema local de dotaciones.
  
- 6) Uso global: Equipamientos.
  - a) Comercial.
  - b) Oficinas.
  - c) Cultural y docente.
  - d) Ocio cultural o recreativo.
  - e) Deportivo.
  - f) Social.
  - g) Sanitario-asistencial.
  - h) Religioso.
  - i) Cementerios.
  - j) Servicios urbanos.
  
- 1) **Uso residencial.**
  - 1.1.- Es uso residencial el vinculado al alojamiento permanente de las personas.
  - 1.2.- Según su organización en la parcela, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
    - a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
    - b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una viviendas agrupadas, con acceso común en condiciones tales que actúan como elementos de relación entre las viviendas y la vía pública o espacio libre público exterior.
  - 1.3.- Con independencia de la anterior clasificación y según el grado de protección pública, se establecen también estas dos categorías:
    - a) Vivienda con Protección Oficial: cuando la vivienda cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
    - b) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.
  - 1.4.- El establecimiento de uso residencial cumplirá las condiciones exigidas en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de

las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

- 1.5.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.
- 1.6.- Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cualquier otra clase de edificación residencial en todo lo que no hubiese quedado previsto en este PGO y las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación.
- 1.7.- Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## 2) **Uso turístico.**

2.1.- Los usos turísticos desarrollables en el municipio de Valsequillo son los siguientes.

### a) Hotel de Ciudad.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 218 del PIOGC, sólo podrá implantarse en el suelo urbano de uso residencial permanente, siempre que el PGOV o sus instrumentos de desarrollo lo establezcan previamente como uso principal de una parcela.

La densidad de la zona donde se pretenda realizar un hotel de ciudad deberá ser menor o igual a 50 viv./ha.

La capacidad alojativa total conjunta del futuro establecimiento turístico convencional deberá ser inferior al 15% de la capacidad alojativa total del ámbito espacial de referencia, considerando para ello cuatro (4) plazas por vivienda.

La implantación de establecimientos turísticos en áreas urbanas existentes sólo será autorizable previa comprobación de la suficiencia de las infraestructuras existentes en la zona y su correcto estado de conservación y funcionamiento, de acuerdo con los parámetros establecidos por el PIOGC y la normativa reguladora de los estándares turísticos.

En cualquier caso deberá cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros.

### b) Casa Rural.

*Casa Rural* es todo inmueble de arquitectura tradicional canaria con valor arquitectónico o etnográfico destinado al alojamiento temporal de visitantes en régimen hotelero o extrahotelero.

Se entienden incluidas en el concepto de casa rural las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas, tales como apendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de

similar naturaleza, siempre que tengan valor arquitectónico o etnográfico.

Podrá localizarse en núcleos urbanos y asentamientos rurales o agrícolas con valores históricos o etnográficos.

Deberán cumplir con la normativa reguladora de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

c) Hotel Rural.

Se define como Hotel Rural todo inmueble con valor arquitectónico o etnográfico constituido por una sola edificación, con una capacidad alojativa no superior a 20 habitaciones dobles o individuales, que vaya a ser destinado al alojamiento temporal de visitantes en régimen hotelero o extrahotelero.

Podrá localizarse en núcleos urbanos o asentamientos rurales de valor histórico-artístico.

Dichos inmuebles deberán cumplir con las determinaciones de la normativa reguladora de los establecimientos de turismo rural.

d) Establecimientos Turísticos de Naturaleza.

Se definen como Establecimientos Turísticos de Naturaleza todo inmueble en el que se presta servicio de alojamiento temporal destinado al disfrute de entornos de alto valor natural o agrario.

Deberán situarse en las áreas denominados “*Sistemas Territoriales de Disperso*” (STD) identificados en el PIOGC y se condiciona su establecimiento a lo que regule el Plan Territorial Especial que el ordene el correspondiente STD.

2.2.- Las edificaciones recogidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Valsequillo son susceptibles de acoger el uso de turismo rural, siempre no afecte a los valores objeto de protección y que en la correspondiente ficha del Catálogo no se prohíba dicho uso.

2.3.- Las condiciones de las edificaciones vinculadas al uso turístico rural situadas en suelo rústico se regulan en el artículo 140 de este Documento Normativo.

2.4.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, el PGOV establece como estándar de densidad de uso turístico para el municipio el de 100 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa. A este estándar se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.

**3) Uso industrial.**

3.1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

3.2.- Se incluyen dentro del uso industrial las industrias y los almacenes.

a) Industrias.

Se clasifican en artesanales, ligeras, medias, pesadas y especiales.

A. Industria artesanal. La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios de escasa entidad industrial o comercial que, por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación.

No podrán estar situadas en locales de más de 100 m<sup>2</sup>, con potencia máxima de 10 C.V., ni producir un nivel sonoro superior a 50 Db.

B. Industria ligera o pequeña. Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no excede de 150 m<sup>2</sup>, con potencia máxima de 10 C.V., nivel sonoro inferior a 50 Db. y que tenga acceso de vehículo de peso total, incluida carga, inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 mts., contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

Es compatible con la residencia sólo en las zonas que estén clasificadas con uso tolerado industrial, siempre que no estén clasificadas como Insalubres, Nocivas o Peligrosas. A las clasificadas como Molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

C. Industria media. Es la que cuenta con una superficie de local entre 150 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>, una potencia total instalada entre 10 C.V. y 50 C.V., nivel sonoro máximo de 50 Db. y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, y entre 6 y 10 TM.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 mts. y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

Es compatible con la residencia sólo en las zonas que estén clasificadas con uso tolerado industrial, siempre que no sean Insalubres, Nocivas o Peligrosas. A las clasificadas como Molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

D. Industria pesada. La que cuenta con local de superficie superior a 750 m<sup>2</sup> y con potencia instalada superior a 50 C.V., nivel sonoro inferior a 50 Db. y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, superior a 10 TM.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 mts. y contar en su interior con zona de carga y descarga.

Es incompatible con la residencia, incluso en las zonas que estén clasificadas con uso tolerado industrial.

E. Industrias especiales. Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, etc., pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

b) Almacenes.

Se pueden clasificar en tres tipos:

- A. Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como Insalubres, Nocivos y Peligrosos.  
A los que almacenen productos clasificados como Molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.  
Este uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
- B. Almacenes de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo.  
No podrán almacenarse productos de los clasificados como Insalubres, Nocivos o Peligrosos.  
A los que almacenen productos clasificados como Molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.  
Es compatible con zonas residenciales en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 mts. de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles dentro del local.
- C. Almacenes de entre 100 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al mayor o distribución y los almacenes de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. No son compatibles con zonas residenciales, debiendo ubicarse exclusivamente en zona industrial.

3.3.- Tolerancia de usos industriales y terciarios en el suelo urbano residencial.

- A. En las zonas y calles que a continuación se especifican, se modifica el régimen de usos del modo que se refleja al final de este apartado.
  - 1) La Barrera: Avenida de Los Almendros, calle Salvia, calle Ciprés y calle Acebuche desde la Avenida de Los Almendros hasta la calle Salvia.
  - 2) La Cantera: Calle La Cantera.
  - 3) Luis Verde: Calle El Canario.
  - 4) Valsequillo Casco: Avenida Juan Carlos I, calle Fuerteventura, calle Gran Canaria (entre la calle Isla de Hierro y Tenerife, manzanas comprendidas entre las calles Tenerife, Mencey, Ciudad de Tacoronte, El Sol y León y Castillo.
  - 5) Juagarzos y Lomitos de Correa: Carretera general y calle Fernández Galar.
  - 6) Las Vegas: Avenida de Las Vegas, calle Justo Cebrián, calle La Suertecilla hasta el núcleo del mismo nombre, calle Federico Díaz Beltrán.
  - 7) Era de Mota: Calle Pepito Rosa, calle Emilio Suárez Fiol.
  - 8) Tenteniguada: Calle La Parada, calle San Juan, calle La Pelota y calle Antonio Cruz Mayor.
  - 9) El Rincón: Calle El Pino.



B. En las edificaciones que den fachada a dichas calles. Los usos pormenorizados compatibles son los siguientes.

- 1) En planta sótano: Almacenes tipo A y B, y garaje.
- 2) En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, B y C, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A, B y C, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- 3) En plantas siguientes: Industria tipo A, B y C, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A, B y C, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- 4) Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
- 5) Almacenes tipo B en parcelas de uso exclusivo.

3.4.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

#### 4) **Sistemas generales.**

4.1.- Tendrán la consideración de sistema general el suelo y, en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinados a usos y servicios públicos que, estando a cargo de la Administración Pública competente, tengan el carácter de básicos para la vida colectiva.

4.2.- Los sistemas generales podrán ser autonómicos, suprainsulares, insulares, comarcales, supramunicipales o municipales.

4.3.- Los bienes inmuebles que tengan la consideración de sistema general serán siempre de dominio público.

4.4.- La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, podrá tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Pública titular.

4.5.- Los sistemas generales no son susceptibles de ser explotados con ánimo de lucro y, en consecuencia, se consideran de aprovechamiento lucrativo nulo.

A estos efectos, no se considerará como explotación con ánimo de lucro aquella que, de forma directa o indirecta, lleve a cabo la Administración Pública con la finalidad de contribuir al funcionamiento y mantenimiento del propio sistema general.

4.6.- En función de su uso, podrá asignarse a los sistemas generales alguna de las siguientes calificaciones:

a) Sistema general de comunicaciones.

El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estará integrado por el suelo necesario para el establecimiento de redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas otras instalaciones y construcciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de guaguas, helipuertos y otras instalaciones análogas.

El PGOV establece los sistemas generales de comunicaciones necesarios para el adecuado desarrollo del modelo de ordenación del territorio adoptado.

b) Sistema general de infraestructuras.

El sistema general de infraestructuras estará integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo, cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, tales como:

- centros de generación, distribución y suministro de energía
- líneas de conducción y distribución de energía
- centros e instalaciones de potabilización de agua
- presas y embalses
- grandes conducciones de agua, especialmente entre cuencas
- redes de distribución de agua potable
- centros y líneas de conducción de telecomunicaciones y medios audiovisuales
- instalaciones militares
- centros y conducciones de evacuación, depuración y reutilización de aguas residuales
- centros de recogida, tratamiento y reutilización de residuos sólidos
- otras instalaciones y construcciones análogas

El PGOV establece los sistemas generales de infraestructuras necesarios para el adecuado desarrollo del modelo de ordenación del territorio adoptado.

c) Sistema general de espacios libres.

El sistema general de espacios libres estará constituido por los parques urbanos públicos, paseos públicos singulares y plazas públicas singulares que se establezcan en atención a las necesidades de la población existente y la prevista por el PGOV y de acuerdo a las reservas mínimas que a tal efecto se regulan en el TRELOTCENC.

El suelo, instalaciones y, en su caso, construcciones integrados en el sistema general de espacios libres podrán adoptar alguna de las siguientes tipologías:

- A. Parque urbano público: Se considerará sistema general de espacios libres-parque urbano público aquella superficie de suelo de dimensión significativa destinada al uso público, y, concretamente, al

tránsito, esparcimiento o recreo. Contará, en toda su extensión o en una parte de la misma, con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y garantizará el soleamiento en relación con la edificación circundante.

Su localización y condiciones deberán ser las que mejor servicio preste a los residentes y usuarios.

- B. Plaza pública singular: Se considerarán sistema general de espacios libres-plaza pública singular las superficies de suelo de uso público destinadas al tránsito, esparcimiento o recreo situadas en los núcleos de población y de dimensiones inferiores al parque urbano público, pero que por su significación en el municipio debe considerarse integrante del sistema general de espacios libres

Los espacios libres que no reúnan las condiciones previstas en este artículo, no podrán ser considerados como integrantes del sistema general de espacios libres y, en consecuencia, no serán computables a efectos de los estándares y reservas mínimos exigidos por el TRELTCENC y se conceptuarán como sistema local de espacios libres.

En el sistema general de espacios libres sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.

- d) Sistema general de usos públicos comunitarios.

A.- El sistema general de usos públicos comunitarios estará integrado por las dotaciones de carácter básico para la vida colectiva, comprendiendo el suelo, las construcciones, las edificaciones y las instalaciones que constituyan dichas dotaciones, cuando se destinen a alguno de los siguientes usos públicos u otros análogos, que constituirán su calificación secundaria:

- A.1.- Administrativo - institucional: sedes institucionales, dependencias administrativas o judiciales y otras análogas.
- A.2.- Comercial: mercadillos y otras instalaciones comerciales.
- A.3.- Cultural y docente: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- A.4.- Ocio cultural o recreativo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, destinados a actividades de ocio y recreo, como teatros, ferias y otras instalaciones análogas.
- A.5.- Deportivo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
- A.6.- Social: instalaciones de carácter asociativo, congresual y otras análogas.
- A.7.- Sanitario-asistencial: instalaciones de carácter sanitario y asistencial, como clínicas, centros de salud, centros geriátricos, tanatorios, centros de acogida y otros análogos.
- A.8.- Cementerios.

- A.9.- Servicio urbano: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente y otras análogas.
  - A.10.- Cualesquiera otros usos que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
- B.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil, salvo para los siguientes sistemas generales:
- Deportivo, que preverá una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.
  - Sanitario-asistencial con hospitalización, que preverá una plaza por cada cinco camas.
  - Educativo en edificio exclusivo, que deberá disponer además de una superficie fuera del espacio público con capacidad para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

## 5) Sistemas locales.

- 5.1.- Se consideran sistemas locales el suelo, infraestructuras, instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya implantación sea necesaria o pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio. Se diferencian de los sistemas generales en que los sistemas locales están al servicio de un ámbito territorial inferior, en todo caso, al término municipal y que, normalmente, coincidirá con el ámbito o sector.
- 5.2.- Los bienes inmuebles que tengan la condición de sistema local serán siempre de dominio público.
- 5.3.- Los sistemas locales no son susceptibles de ser explotados con ánimo de lucro y, en consecuencia, se consideran de aprovechamiento lucrativo nulo. A estos efectos, no se considerará como explotación con ánimo de lucro aquella que, de forma directa o indirecta, lleve a cabo la Administración Pública con la finalidad de contribuir al funcionamiento y mantenimiento del propio sistema local.
- 5.4.- En función de su uso, podrá asignarse a los sistemas locales alguna de las siguientes calificaciones:
  - a) Sistema local de comunicaciones.

El sistema local de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, está integrado por el suelo necesario para el establecimiento de redes viarias, las construcciones e instalaciones ubicadas en ellas, las áreas de acceso a las mismas, los aparcamientos y todas aquellas otras instalaciones y construcciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de guaguas y otras instalaciones análogas, cuya área de influencia o servicio sea inferior a un término municipal.

b) Sistema local de infraestructuras.

El sistema local de infraestructuras está integrado por el suelo y las instalaciones y construcciones ubicadas en el mismo cuya área de influencia o servicio sea inferior a un término municipal, tales como:

- A. líneas de conducción y distribución de energía.
- B. redes de distribución de agua potable.
- C. red de abastecimiento de agua, incluyendo las balsas, los estanques y las instalaciones asociadas a pozos y galerías.
- D. red de saneamiento y alcantarillado.
- E. centros de recogida de residuos sólidos.
- F. líneas de conducción de telecomunicaciones y medios audiovisuales.
- G. otras instalaciones y construcciones análogas.

c) Sistema local de espacios libres.

El sistema local de espacios libres estará constituido por los parques públicos, plazas públicas, jardines públicos, áreas de juego, zonas verdes públicas y espacios libres de uso público que establezca el PGOV en atención a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro.

El sistema local de espacios libres podrá adoptar alguna de las siguientes tipologías:

- A Parque público: Se considerará sistema local de espacios libres-parque público aquella superficie de suelo de uso público, con una extensión inferior a 1 hectárea, que esté destinada al tránsito, esparcimiento o recreo, que cuente con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en toda su extensión o en una parte de la misma.

No se consideran como sistema local de espacios libres-parque público las porciones residuales de la reparcelación, ni las superficies de suelo destinadas al tráfico rodado, ni las superficies de pendiente media superior al 25%.

- B Plaza pública: Podrá considerarse sistema local de espacios libres-plaza pública la superficie de suelo de uso público destinada al tránsito, esparcimiento o recreo, situada en los núcleos de población. Su extensión mínima será de 500 m<sup>2</sup> y en ella deberá ser inscribible, como mínimo, un círculo de 30 metros de diámetro, en posición tangente a cualquier punto de su perímetro.
- C Jardín público: Podrá considerarse sistema local de espacios libres-jardín público la superficie de suelo con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, que tenga garantizado el soleamiento en relación con la edificación circundante. Su extensión mínima será de 300 metros cuadrados y en ella deberá ser inscribible, como mínimo, un círculo de 20 metros de diámetro, en posición tangente a cualquier punto de su perímetro.

Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado, y se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a sistema local de espacios libres-jardín público las porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tal las superficies de suelo destinadas al tráfico rodado.

- D Área de juego pública: Podrá considerarse sistema local de espacios libres-área de juego pública la superficie de suelo destinada a este uso en la que se pueda inscribir, como mínimo, un círculo de 12 metros de diámetro, debiendo tener, en cualquier caso, una superficie mínima de 200 metros cuadrados.
- E Espacio libre público: Se considerará sistema local de espacios libres-espacio libre público la superficie de suelo de uso público destinada al tránsito, esparcimiento o recreo, situada en los núcleos de población que, permitiendo dicha funcionalidad y teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y una anchura mínima de 10 metros, no alcance las dimensiones mínimas para poder ser encuadrada en otra tipología de sistema local de espacios libres.
- F Zona verde pública: Se considerará sistema local de espacios libres-zona verde pública la superficie de suelo con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, que tenga garantizado el soleamiento en relación con la edificación circundante, y que teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> no alcance la extensión mínima para ser considerada como jardín público.
- G Espacio libre residual público: Se considerará espacio libre residual público la superficie de suelo uso público destinada al tránsito, esparcimiento o recreo situada en los núcleos de población que no alcance las dimensiones mínimas para poder ser encuadrada en una tipología de sistema local de espacios libres.
- H Zona verde residual pública: Se considerará zona verde residual pública la superficie de suelo con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, que tenga garantizado el soleamiento en relación con la edificación circundante y que no alcance la extensión mínima para ser considerada como jardín público.

d) Sistema local de dotaciones.

A.- El sistema local de dotaciones estará constituido por el suelo y, en su caso, infraestructuras, construcciones e instalaciones destinados a usos y servicios públicos que, estando a cargo de la Administración Pública competente, el planeamiento no configure como sistema general de usos públicos comunitarios por no reunir las características necesarias para su consideración como sistema general.

El sistema local de dotaciones podrá destinarse a alguno de los siguientes usos públicos u otros análogos:

- A.1.- Administrativo - institucional: sedes institucionales, dependencias administrativas o judiciales y otras análogas.
  - A.2.- Comercial: mercados públicos y otras instalaciones comerciales.
  - A.3.- Cultural y docente, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación sectorial: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
  - A.4.- Ocio cultural o recreativo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, destinados a actividades de ocio y recreo, como parques recreativos, teatros, ferias y otras instalaciones análogas.
  - A.5.- Deportivo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
  - A.6.- Social: instalaciones de carácter asociativo y otras análogas.
  - A.7.- Sanitario-asistencial: instalaciones de carácter sanitario y asistencial, como centros de salud, centros geriátricos, centros de acogida y otros análogos.
  - A.8.- Servicio urbano: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente y otras análogas.
  - A.9.- Cualesquiera otros usos que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios
- B.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil, salvo para los siguientes sistemas locales de dotaciones:
- Deportivo, que preverá una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.
  - Educativo en edificio exclusivo, que deberá disponer, además, de una superficie fuera del espacio público con capacidad para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.
- C.- Los mercados de abastos y mercadillos públicos dispondrán, por cada diez puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de tres metros y con una superficie de dimensión mínima de siete metros de longitud y cuatro de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

## 6) Equipamientos.

- 6.1.- Tendrán la consideración de equipamientos las construcciones e instalaciones, así como el suelo en el que se asienten, que, teniendo aprovechamiento lucrativo, estén destinadas a usos de índole colectiva o



general y sean de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o referida a círculos indeterminados de personas.

- 6.2.- Los equipamientos pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública, en cuyo caso se denominarán equipamientos públicos, como de iniciativa y titularidad privada, en cuyo caso se denominarán equipamientos privados. El PGO determina expresamente la titularidad pública o privada de los equipamientos.
- 6.3.- Se entenderán como equipamientos estructurantes aquellos equipamientos que sirvan a más de un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o sector de suelo urbanizable, pudiendo llegar dicho servicio a la totalidad del municipio.
- 6.4.- Tendrán siempre la consideración de equipamientos estructurantes las grandes superficies comerciales así conceptuadas conforme a la legislación sectorial sobre comercio.
- 6.5.- Los bienes inmuebles que tengan la consideración de equipamientos públicos tendrán el carácter de bienes patrimoniales y tendrán los aprovechamientos lucrativos que les atribuya el instrumento de ordenación correspondiente. La gestión y explotación de los equipamientos públicos podrá tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración Pública titular.
- 6.6.- Los equipamientos privados podrán ser explotados y gestionados por sus titulares conforme a lo establecido en la legislación sectorial vigente y en las determinaciones de planeamiento aplicables.
- 6.7.- Los equipamientos, tanto públicos como privados, son susceptibles de ser explotados con ánimo de lucro y tendrán el aprovechamiento lucrativo que se determina en este PGOV.
- 6.8.- El PGOV podrá asignar a los equipamientos que establezca alguno de los siguientes usos, u otros análogos:

a) Comercial.

Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.

Se clasifican en los siguientes tipos de establecimientos:

- A. De superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- B. De superficie entre doscientos (200) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- C. En edificios de uso exclusivo sin límite de superficie.
- D. Grandes complejos comerciales, combinado con otras actividades o usos de exposición y venta.

Estos dos últimos tipos de comercio no son compatibles con zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico, debiendo situarse en calles de más de 15 mts. de ancho, con zona de carga y descarga.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

Las superficies comerciales dispondrán, por cada diez puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de tres metros y con una superficie de dimensión mínima de siete metros de longitud y cuatro de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

b) Oficinas.

Se subdividen en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.

Por su situación en el edificio pueden ser:

A. Bajos de oficinas. En plantas bajas, entreplantas o semisótanos.

B. Locales de oficinas. En plantas altas, no pudiendo estar nunca por encima de plantas de viviendas.

C. Edificios exclusivos de oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie de oficina, salvo cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cien metros cuadrados.

c) Cultural y docente: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad y titularidad privada.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada veinticinco personas de capacidad.

En centros educativos en edificio exclusivo se deberá disponer de una superficie fuera del espacio público con capacidad para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

d) Ocio cultural o recreativo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, destinados a actividades de ocio y recreo, tales como bares, restaurantes, pubs y otras instalaciones análogas.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil.

e) Deportivo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, y de titularidad privada destinados a la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada veinticinco personas de capacidad.

- f) Social: instalaciones de carácter asociativo, congresual y otras análogas. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados o por cada veinticinco personas de capacidad.
  - g) Sanitario-asistencial: instalaciones de carácter sanitario y asistencial, como centros geriátricos, clínicas privadas y otros análogos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados o por cada cinco camas.
  - h) Religioso: instalaciones destinadas al culto religioso. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta personas de capacidad.
  - i) Servicio de carretera: gasolineras, áreas de servicio de carretera y otros análogos. Cumplirán con las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento y previsión de plazas de aparcamiento. Las situadas en suelo rústico cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 139 de este Documento Normativo.
4. Previo informe técnico que lo justifique, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la previsión de plazas de aparcamiento establecidas en este artículo mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.
5. La asignación de los usos pormenorizados, sus intensidades y su carácter, se efectúan atendiendo a las condiciones propias de compatibilidad de los usos, a las características ambientales del suelo ordenado, en particular a las topográficas y paisajísticas, a los demás valores ambientales dignos de ser conservados, a la ubicación prevista para los sistemas generales y locales de espacios libres, los sistemas generales de usos públicos comunitarios, los sistemas locales de dotaciones y los equipamientos, y a la relación del sistema local de comunicaciones con las parcelas o áreas a las que se asignen los usos.

#### **ARTÍCULO 81.- DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

1. El PGO determina en el suelo urbano consolidado por la urbanización los siguientes parámetros relativos a las condiciones de edificabilidad.
- A) Determinaciones sobre condiciones de la parcela.
    - 1) Parcela mínima, que indica la superficie mínima de una parcela para que pueda ser edificable.
      - a) No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas quedaran parcelas con superficie inferior a la mínima.
      - b) Las parcelas residuales con superficie inferior a la mínima establecida que hayan sido segregadas, y se acredite fehacientemente, con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a las que sustituye este Plan General de Ordenación, serán edificables siempre que cumplan con el resto de las condiciones.

- c) Las parcelas con superficie inferior a la mínima como consecuencia de la cesión de suelo para viales o espacios libres de uso público serán edificables, siempre que cumplan con el resto de las condiciones.
  - d) Las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren construidas en todos sus linderos y que, por tanto, no tienen posibilidades de reparcelación con las colindantes para alcanzar la parcela mínima, serán edificables siempre que cumplan con el resto de las condiciones y que se pueda desarrollar una vivienda mínima con arreglo a las condiciones de habitabilidad.
- 2) Fachada mínima, que establece la dimensión mínima del plano de fachada de una parcela para que pueda ser edificable.

Las parcelas con longitud de fachada inferior a la establecida como mínima por el PGO serán edificables si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes para alcanzar la fachada mínima.

B) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

- 1) Líneas de disposición obligatoria de la edificación, que son aquéllas sobre las que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de la fachada de la edificación.
- 2) Separaciones a los linderos de la parcela o retranqueos, que son las distancias que debe guardar la edificación respecto a la alineación oficial y a los linderos de parcela.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una alineación homogénea de los planos de fachada de las edificaciones, o puede ser una separación mínima, cuando se pretenda garantizar una franja libre de edificación en torno a las construcciones.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece el retranqueo, éste puede ser frontal, posterior y lateral.

Cuando no se especifique, se entenderá que el retranqueo se establece como una distancia mínima y con respecto a todos los linderos de la parcela.

El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar las zonas de retranqueo mínimo que establezca la normativa.

Las zonas de retranqueo estarán destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (realizadas con materiales desmontables y abiertas al menos por dos de sus lados), piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta.

- C) Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
- 1) Altura máxima en número de plantas, es el número máximo de plantas que pueden tener los edificios, excluyendo semisótanos y sótanos.
  - 2) Altura mínima en número de plantas, es el número mínimo de plantas que pueden tener los edificios, excluyendo semisótanos y sótanos.  
Salvo disposición expresa de la normativa específica, la altura mínima de la edificación que se pretenda realizar en una parcela será la señalada como máxima, menos una planta.
  - 3) Altura normativa en metros respecto a la vía pública, que es la altura máxima que deben medir las edificaciones, tomada desde la rasante de la acera o aceras a las que dé fachada.

D) Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

- 1) Coeficiente de edificabilidad. Es el valor, expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.
- 2) Edificabilidad de parcela. Es la superficie máxima, expresada en metros cuadrados edificables ( $m^2e$ ), de la edificación que puede realizarse en una parcela, resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del terreno.

Se excluirán del cómputo de la superficie edificada a los efectos del cálculo de la edificabilidad:

- a) Los patios interiores, incluso los cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas.
- c) Los invernaderos, cobertizos y construcciones auxiliares construidas con materiales translúcidos y estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- d) Las superficies bajo cubiertas inclinadas, aunque sean utilizables y siempre que estén vinculadas a la planta inmediatamente inferior.
- e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas.
- f) Los cuerpos volados abiertos.
- g) Los semisótanos y las plantas bajo rasante.

Si la parcela está afectada por nuevas alineaciones que redujeran la superficie original, a los efectos del cálculo de la edificabilidad de la parcela resultante se considerará la superficie del terreno antes de las cesiones.

La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de una parcela pero no podrá superarla, salvo por razones de dimensiones o por razones de forma de la parcela y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

- 3) Ocupación en planta. Es el valor máximo, expresado en tanto por ciento, que puede alcanzar la superficie de suelo ocupada por la edificación en relación con la superficie total de una parcela edificable concreta.

E) Determinación de alineaciones y rasantes.

1. El PGOV establece las alineaciones y rasantes referidas a la totalidad del suelo urbano consolidado por la urbanización que ordena, precisando, en todo caso, la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
  2. El PGOV determina, específicamente, las alineaciones de los sistemas generales y locales de comunicaciones, incluidas, en su caso, las redes viarias peatonales, definiendo geométricamente su trazado en planta y definiendo las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.
  3. Estas determinaciones deberán establecerse, en todo caso, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
  4. Las alineaciones y rasantes son las que se establecen gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada, escalas 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.
2. El PGOV establece en los artículos siguientes los parámetros descritos en el apartado anterior para cada una de las tipologías edificatorias susceptibles de materializarse en el suelo urbano y urbanizable.

**ARTÍCULO 82.-    NORMATIVAS M1, M2 Y M3.**

1.    Ámbito territorial de aplicación.

Suelos urbanos consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones constituidas por viviendas unifamiliares entre medianeras, conformando manzanas cerradas en lugares de escaso impacto paisajístico, con productos normalmente de tipo salón en planta baja y vivienda en planta alta.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas “M1”, “M2” y “M3” en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGO.

2. Uso y tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada. Vivienda colectiva en bloque cerrado.
3. Usos pormenorizados.
  - a) Uso principal: Residencial.
  - b) Usos compatibles:
    - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
    - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.

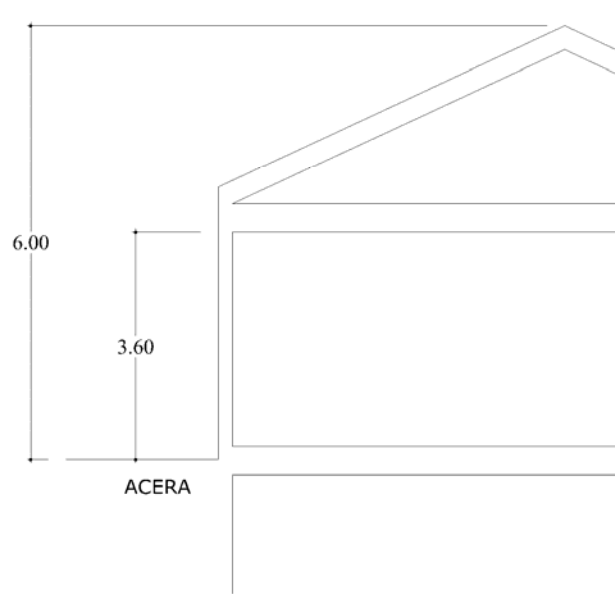
- En plantas siguientes: Industria tipo A, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.
- Espacio entre el último forjado y el tejado:  
En los casos de las normativas M2 y M3, se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.  
En los casos de normativa M1, no podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.

El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, y GC-411 que discurran por suelo clasificado como urbano o que correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento, previo informe preceptivo del titular de la misma, según se dispone en Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

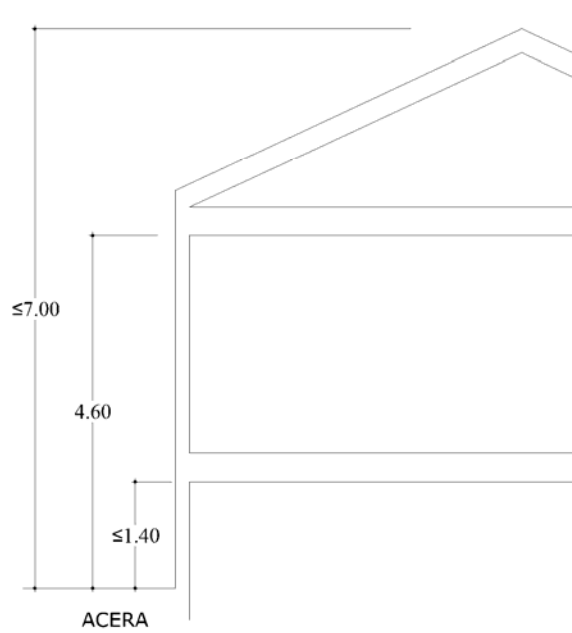
4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.
  - a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 4,50 m.
5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.
  - Separación mínima a linderos de la parcela:  
Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos y a fachada, con las condiciones que se establecen en el apartado V.1.7.10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo.
6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
  - a) Altura en número de plantas:  
M1: Una planta.  
M2: Dos plantas.  
M3: Tres plantas.
  - b) Altura en metros respecto a la vía pública:
    - 1) Normativa M1
      - Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 4,50 (cuatro con cincuenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 7,00 (siete) metros.
      - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 3,60 (tres con sesenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 6,00 (seis) metros.
    - 2) Normativa M2
      - Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 11,20 (once con veinte) metros.
      - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 10,20 (diez con veinte) metros.



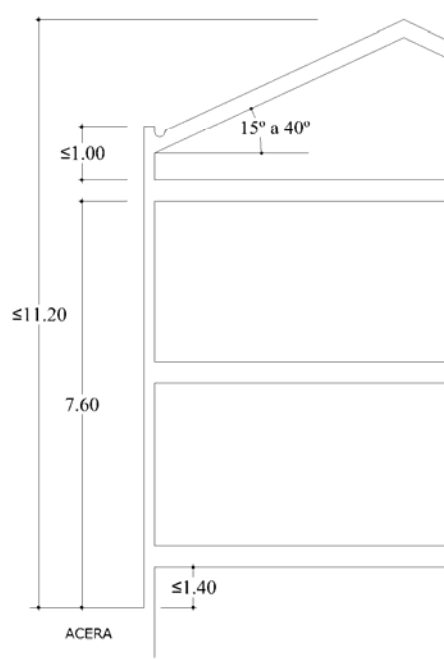
- 3) Normativa M3
- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta segunda: 10,70 (diez con setenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 14,30 (catorce con treinta) metros.
  - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta segunda: 9,70 (nueve con setenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 13,30 (trece con treinta) metros.
- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



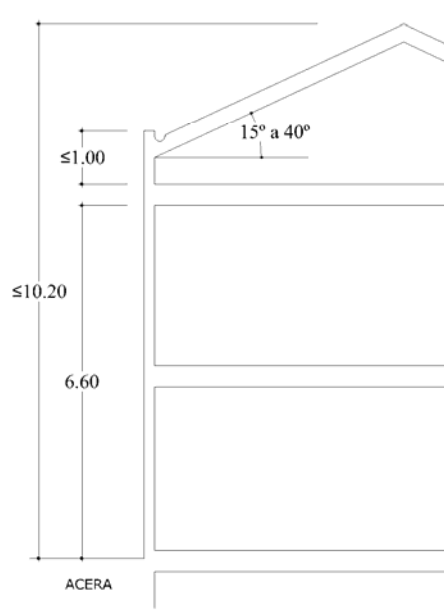
NORMATIVA M1 Y Mt1  
SIN SEMISÓTANO



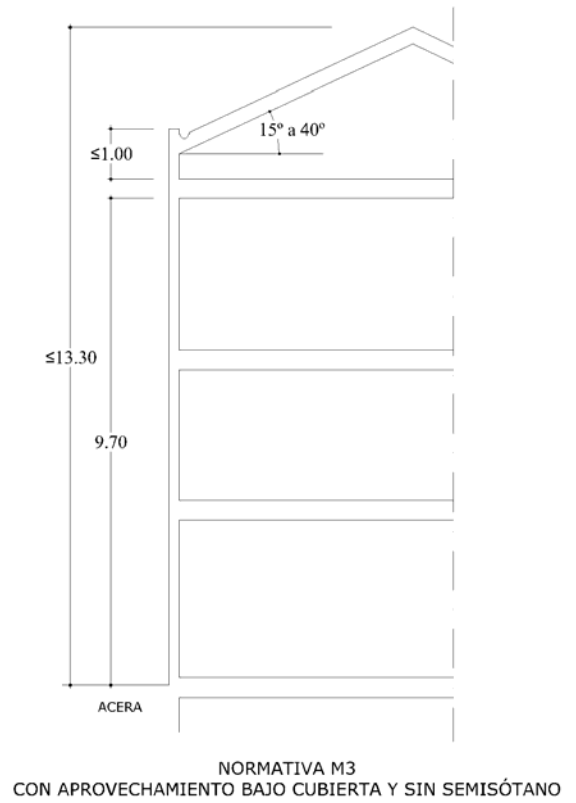
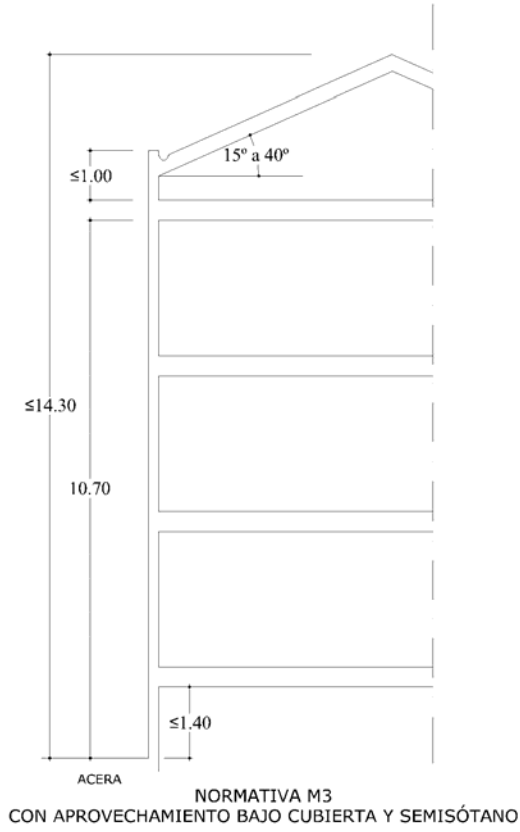
NORMATIVA M1 Y Mt1  
CON SEMISÓTANO



NORMATIVA M2  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SEMISÓTANO



NORMATIVA M2  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIN SEMISÓTANO



d) Condiciones de la cubierta.

- El recubrimiento de la cubierta será de teja.
- El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no esté dando a fachada.
- Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- La cumbrera del faldón de fachada será paralela a ésta.
- La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
- Se dispondrá de un canalón longitudinal de recogida de aguas en fachada, oculto tras el pretil.

7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad:

M1: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

M2: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

M3: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Edificabilidad de parcela:

- 1) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa M1 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 250 m<sup>2</sup>.
- 2) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa M2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m<sup>2</sup>.
- 3) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa M3 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 650 m<sup>2</sup>.
- 4) Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
- 5) Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1, 2 y 3 anteriores, aquellas parcelas que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregárselas, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose un retranqueo mínimo de 3 metros, manteniéndose la fachada en la alineación oficial y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
- 6) En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá

referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varias parcelas así segregadas. Podrá destinarse a garaje colectivo el segundo sótano de la edificación.

8. Determinaciones sobre medidas para la integración ambiental.
  - a) Cuando se pretenda la construcción de una parcela con linderos hacia el suelo rústico, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros de estos linderos para dar fachada. En los casos en los que se justifique la imposibilidad de realizar esta separación por el tamaño o la forma de la parcela, los paramentos medianeros deberán pintarse de colores terrosos.
  - b) El vallado respecto al suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se pintará con colores terrosos o se revestirá de piedra en la cara lindante con el suelo rústico.

### **ARTÍCULO 83.-    NORMATIVAS Mt1 Y Mt2.**

1.    Ámbito territorial de aplicación.

Suelos urbanos consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones constituidas por viviendas unifamiliares entre medianeras, en lugares de alta incidencia paisajística y normalmente de orografía complicada, lindantes con el suelo rústico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas “Mt1”, y “Mt2” en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Suelos Urbanos a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

2. Uso y tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada. Una vivienda por parcela.
3. Usos pormenorizados.
  - a) Uso principal: Residencial.
  - b) Usos compatibles:
    - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
    - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, comercial tipo A, oficinas tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
    - En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.
    - Espacio entre el último forjado y el tejado: No podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.

El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, y GC-411 que discurran por suelo clasificado como urbano o

correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del titular de la misma, según se dispone en Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

- a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- b) Fachada mínima: 4,50 m.

5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

- a) La disposición de la edificación podrá ser lineal, en "L", en "U" o con patio central, con una crujía máxima de seis (6) metros.

- b) Separación mínima a linderos:

Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.

- b) Se admiten patios en fachada, siempre que:

- Sus dimensiones mínimas sean de tres metros de fachada por dos metros de fondo.
- Se sitúe un mínimo de 4 metros de fachada de edificación en la alineación oficial.
- Se traten adecuadamente las medianeras que puedan quedar libres, debiéndose como mínimo enfoscar y pintar.

6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

- a) Altura en número de plantas:

Mt1: Una planta.

Mt2: Dos plantas.

- b) Altura en metros respecto a la vía pública:

- 1) Normativa Mt1

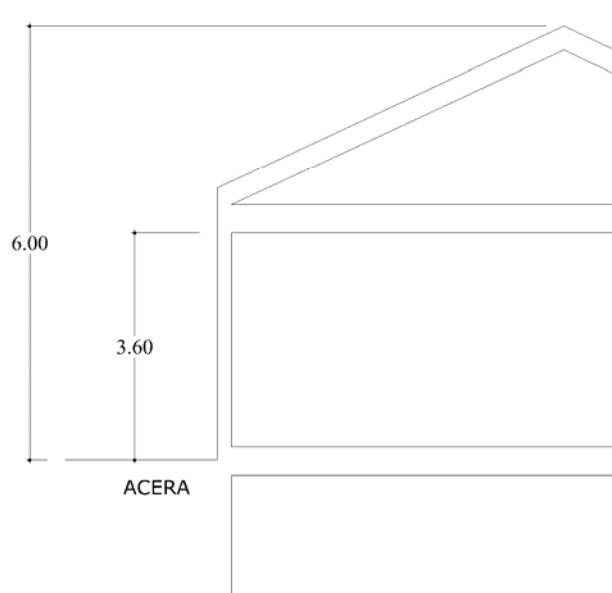
- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 4,50 (cuatro con cincuenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 7,00 (siete) metros.
- Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 3,60 (tres con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 6,00 (seis) metros.

- 2) Normativa Mt2

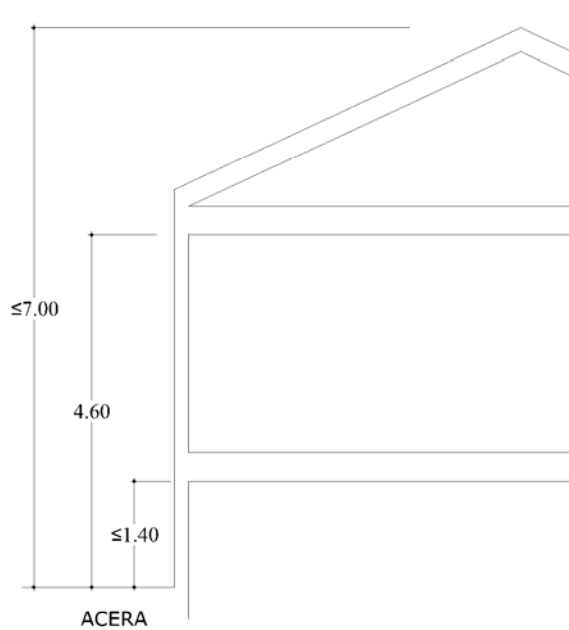
- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 10,00 (diez) metros.
- Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 9,00 (nueve) metros.



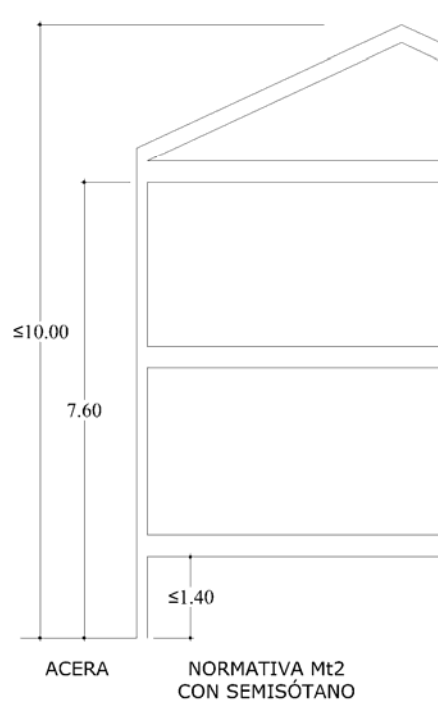
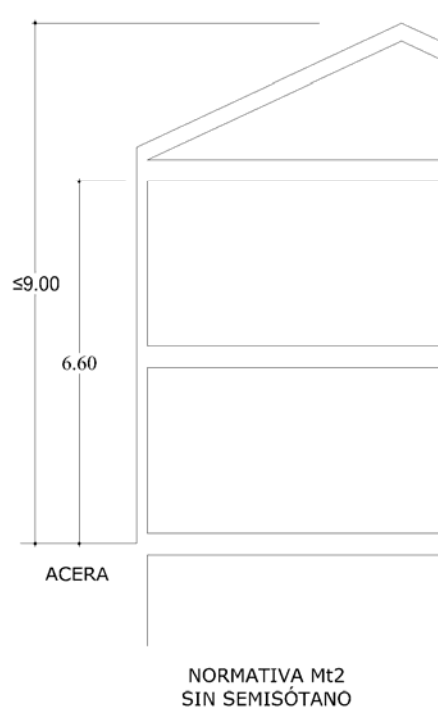
- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



NORMATIVA M1 Y Mt1  
SIN SEMISÓTANO



NORMATIVA M1 Y Mt1  
CON SEMISÓTANO



- d) Volados. No se permiten cuerpos cerrados en ningún caso, admitiéndose exclusivamente elementos volados tipo balcón abierto, con un vuelo máximo de 0.7 m. y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de la fachada.

- e) Fachadas. Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h > 1.5 b$ , o igual), excepto en puertas de garaje, que serán como máximo de 2.5 m. de altura y 2.5 m. de ancho.
- f) Condiciones de la cubierta.
- El recubrimiento de la cubierta será de teja.
  - El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no se aprecien desde la fachada y desde los puntos de observación más frecuentes.
  - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
- a) Coeficiente de edificabilidad:
- Mt1: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Mt2: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad de parcela:
- 1) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa Mt1 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 250 m<sup>2</sup>.
  - 2) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa Mt2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m<sup>2</sup>.
  - 3) Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
  - 4) Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregadas, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose un retranqueo mínimo de 2 metros, manteniéndose la fachada en la alineación oficial y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
  - 5) En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varias parcelas así segregadas.

8. Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.
- a) Materiales y color: Los materiales y colores de exteriores serán adecuados para el enmascaramiento de la edificación en el entorno. Se utilizarán preferiblemente los tonos ocres.
  - b) Cuando se pretenda la construcción de una parcela con linderos hacia el suelo rústico, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros de estos linderos para dar fachada. En los casos en los que se justifique la imposibilidad de realizar esta separación por el tamaño o la forma de la parcela, los paramentos medianeros deberán pintarse de colores terrosos.
  - c) El vallado respecto al suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se pintará con colores terrosos o se revestirá de piedra en la cara lindante con el suelo rústico.

#### **ARTÍCULO 84.- NORMATIVA Mh2.**

1. **Ámbito territorial de aplicación.**

Afecta al suelo urbano del casco histórico de Valsequillo, en el que coexisten edificaciones de valor histórico con nuevas intervenciones, en algunos casos disonantes

La normativa pretende establecer invariantes y pautas compositivas que consigan mantener una cierta coherencia en el conjunto.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con la leyenda "Mh2" en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

Dentro de la delimitación de la zona afectada por esta normativa se incluyen edificaciones incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo, para las cuales las obras permitidas serán las especificadas en el apartado "Tipo de Intervención" de la correspondiente Ficha del Catálogo. Su inclusión dentro de la delimitación de la zona afectada por esta normativa se justifica en los casos en que se declare en ruina un edificio catalogado o como regulación concreta de las obras que se autorizan en el Catálogo.

2. **Uso y tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada.
3. **Usos pormenorizados.**
- a) **Uso principal:** Residencial.
  - b) **Usos compatibles:**
    - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
    - En planta semisótano y planta baja: Casa rural, industria tipo A, almacén tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.

- En planta primera: Casa rural, industria tipo A, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.

El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, y GC-411 que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del titular de la misma, según se dispone en Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

- a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> o la existente, si fuera inferior.
- b) Fachada mínima: 4,50 m.

5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

- Separación mínima a linderos de la parcela:
- Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos y a fachada, con las condiciones que se establecen en el apartado V.1.7.10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo.

6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

- a) Altura en número de plantas: Dos plantas.

- b) Altura en metros respecto a la vía pública:

Al intradós del techo de la planta baja:  $4\text{ m} < h < 4,50\text{ m}$ .

Al intradós del techo de la planta primera:  $8\text{ m} < h < 9\text{ m}$ .

A cumbrera (en los casos de cubierta de teja): 11 (once) metros.

Dichas alturas deberán respetarse como mínimo en una crujía de cuatro metros de fondo, medidos desde el plano de fachada.

- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
- d) Construcción de planta alta: En los casos en los que se pretenda la construcción de una planta alta sobre una edificación existente, los nuevos huecos en fachada se alinearán en vertical con los de la planta baja y deberán mantener la misma proporción ancho-alto que éstos. No se permitirá la construcción de planta alta sobre edificios catalogados.
- e) Volados. No se permiten cuerpos cerrados en ningún caso, admitiéndose exclusivamente elementos volados tipo balcón abierto, con un vuelo máximo de 0.7 m. y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de la fachada. El ancho de la losa del balcón no superará los 20 cms. de espesor.
- f) Fachadas. Los huecos de fachada serán rectangulares, alineados en vertical y horizontal, siendo su altura entre dos y tres veces su anchura. La distancia horizontal entre huecos podrá oscilar entre una y dos veces y media el ancho del hueco:

$$3b < h < 2b$$
$$1b < d < 2,5b$$

siendo

h: altura del hueco

b: ancho del hueco, que podrá oscilar entre 1,00 m y 1,50 m.

d: distancia horizontal entre huecos

Las puertas de garaje tendrán un máximo de tres (3) metros de ancho.

g) Condiciones de la cubierta.

La cubierta será plana, salvo que se trate de un edificio catalogado y con cubierta de teja que se pretende rehabilitar.

La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.

7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Edificabilidad de parcela:

- 1) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa Mh2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m<sup>2</sup>.
- 2) Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
- 3) Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 anterior, aquellas parcelas que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregadas, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose un retranqueo mínimo de 3 metros, manteniéndose la fachada en la alineación oficial y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
- 4) En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varias parcelas así segregadas.

8. Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.

- a) Carpintería: La carpintería de puertas y ventanas será de madera o madera y cristal. Las barandillas de balcones podrán ser de hierro forjado o madera.
- b) Retejado: En los casos de reparación de tejados existentes, se recuperará la teja antigua de tal modo que se utilice como mínimo en todas las cobijas de la cubierta.

## ARTÍCULO 85.- NORMATIVA CH

### 1. Ámbito territorial de aplicación.

Suelos urbanos en proceso de consolidación en zonas de crecimiento ordenado, con edificaciones de viviendas entre medianeras con jardín delantero, conformando manzanas en lugares de escaso impacto paisajístico, con productos normalmente de tipo vivienda unifamiliar en dos plantas.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con la leyenda "CH" en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGO.

### 2. Uso y tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada.

### 3. Usos pormenorizados.

a) Uso principal: Residencial.

b) Usos compatibles:

- En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
- En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- En planta primera: Industria tipo A, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.
- Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.

El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, y GC-411 que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del titular de la misma, según se dispone en Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

### 4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: 4,50 m.

### 5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

Edificación entre medianeras con retranqueo frontal fijo de 4 m: La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada a cuatro metros de la alineación oficial y los muros medianeros sobre el resto de los linderos, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

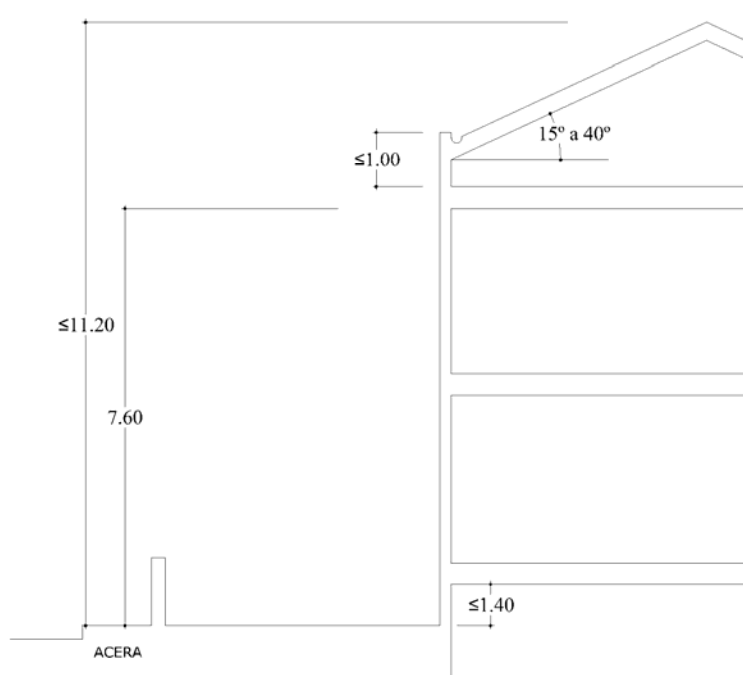
### 6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) Altura en número de plantas: Dos plantas.

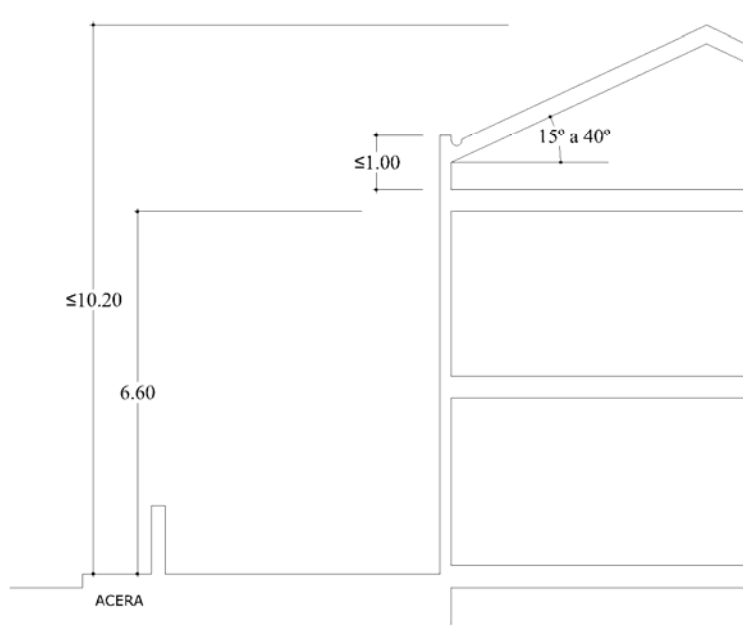
b) Altura en metros respecto a la vía pública:



- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 11,20 (once con veinte) metros.
  - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 10,20 (diez con veinte) metros.
- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



NORMATIVA CH  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SEMISÓTANO



NORMATIVA CH  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIN SEMISÓTANO

d) Condiciones de la cubierta.

El recubrimiento de la cubierta será de teja.

El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no esté dando a fachada.

Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.

La cumbrera del faldón de fachada será paralela a ésta.

7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad de parcela:
  - 1) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa CH se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m<sup>2</sup>.
  - 2) Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
  - 3) Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregadas, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose un retranqueo mínimo de 3 metros, manteniéndose la fachada a 4 metros de la alineación oficial y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
  - 4) En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varias parcelas así segregadas. Podrá destinarse a garaje colectivo el segundo sótano de la edificación.

8. Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.

- a) Cuando se pretenda la construcción de una parcela con linderos hacia el suelo rústico, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros de estos linderos para dar fachada. En los casos en los que se justifique la imposibilidad de realizar esta separación por el tamaño o la forma de la parcela, los paramentos medianeros deberán pintarse de colores terrosos.
- b) El vallado respecto al suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se pintará con colores terrosos o se revestirá de piedra en la cara lindante con el suelo rústico.

## ARTÍCULO 86.- NORMATIVA CJ.

### 1. Ámbito territorial de aplicación.

Suelos urbanos consolidados por procesos de crecimiento espontáneo y de auto construcción, con edificaciones constituidas por viviendas unifamiliares aisladas o adosadas a alguna medianería, en lugares de moderado o alto impacto paisajístico.

Suelos urbanos en proceso de consolidación en zonas de crecimiento ordenado, con edificaciones constituidas por viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con jardín perimetral, en lugares de escaso a moderado impacto paisajístico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con la leyenda "CJ" en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGO.

### 2. Uso y tipología edificatoria:

- a) CJ-200: Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar pareada. Una vivienda por parcela.
- b) CJ-300 y CJ-400: Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar pareada. Una o dos viviendas por parcela.
- c) CJ-280 y CJ-600: Vivienda unifamiliar aislada. Una vivienda por parcela.

### 3. Usos pormenorizados.

- a) Uso principal: Residencial.
- b) Usos compatibles:
  - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
  - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
  - En planta primera: Industria tipo A, almacenes tipo A, dotacional de cualquier tipo, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.
  - Espacio entre el último forjado y el tejado: No podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.

El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de las carreteras generales GC-41, GC-810, GC-413, GC-812, y GC-411 que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del titular de la misma, según se dispone en Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

### 4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.

#### a) Parcela mínima:

- CJ-200: 200 m<sup>2</sup>.
- CJ-280: 280 m<sup>2</sup>.
- CJ-300: 300 m<sup>2</sup>.
- CJ-400: 400 m<sup>2</sup>.
- CJ-600: 600 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima.

- A) CJ-200 y CJ-300: 8 (ocho) metros.
- B) CJ-280: 9 (nueve) metros.
- C) CJ-400 y CJ-600: 12 (doce) metros.

5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

Retranqueos a linderos:

- a) CJ-200: Separación mínima de 2 (dos) metros a linderos. En zonas consolidadas por edificaciones se permitirá adosar la edificación a las medianerías existentes, respetando el retranqueo mínimo en aquellos linderos libres de edificación.
- b) CJ-280: Retranqueo frontal mínimo de 4 (cuatro) metros. Retranqueo mínimo a linderos de 2,50 (dos con cincuenta) metros.
- c) CJ-300: Separación mínima de 2 (dos) metros a linderos.
- d) CJ-400 y CJ-600: Separación mínima de 4 (cuatro) metros a linderos.

Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) Altura en número de plantas. 2 (dos) plantas.

Urbanización Los Almendros, parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100 y 101: 1 (una) planta.

Urbanización El Pedregal: 1 (una) planta.

b) Altura en metros respecto a la vía pública:

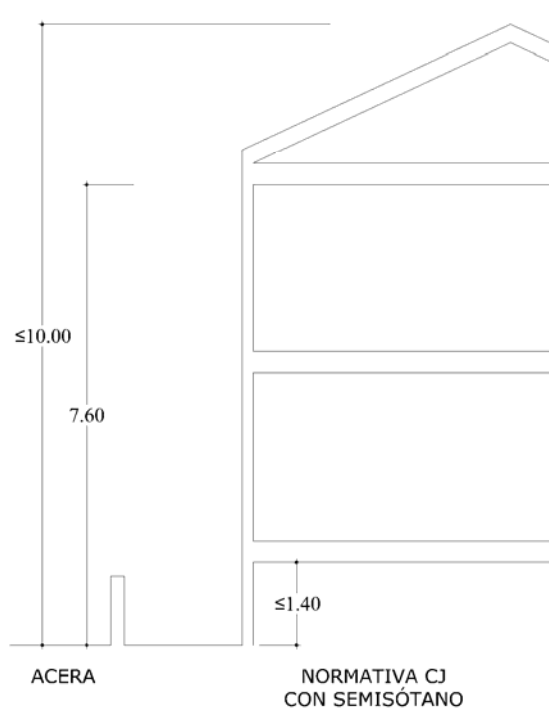
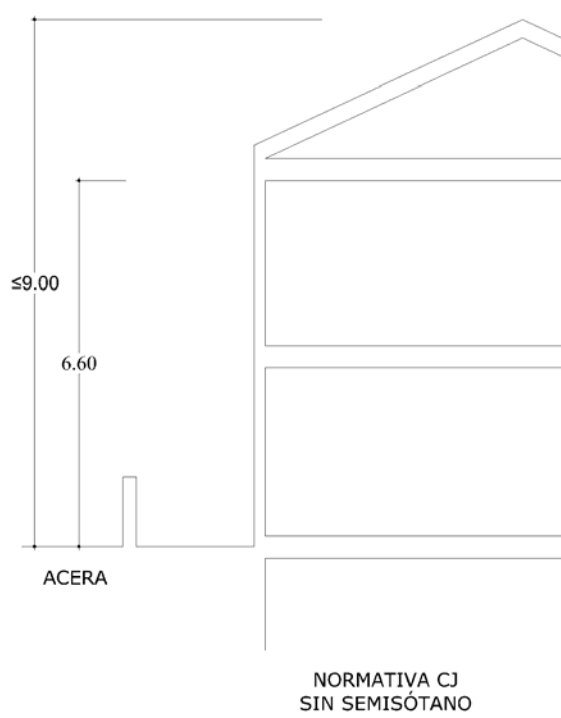
A) En zonas con normativa CJ que permita una planta de altura.

- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 4,50 (cuatro con cincuenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 7,00 (siete) metros.
- Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 3,60 (tres con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 6,00 (seis) metros.

B) En zonas con normativa CJ que permita dos plantas de altura.

- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 10,00 (diez) metros.
- Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 9,00 (nueve) metros.

- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



d) Condiciones de la cubierta.

El recubrimiento de la cubierta será de teja.

El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no esté dando al faldón de fachada.

Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.

7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad.

CJ-200: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CJ-280: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CJ-300: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CJ-400: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CJ-600: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Edificabilidad de parcela:

- 1) Cuando en una parcela situada en suelo urbano con normativa CJ se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar pareada, la superficie edificada total máxima será de 450 (cuatrocientos cincuenta) m<sup>2</sup>.
- 2) Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
- 3) Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregadas, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose los retranqueos mínimos y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
- 4) En el caso de que se opte por segregar parcelas superiores a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varias parcelas así segregadas. Podrá destinarse a garaje colectivo el segundo sótano de la edificación.

c) Ocupación máxima en planta:

CJ-200: no se establece.

CJ-280: 33%.

CJ-300: no se establece.

CJ-400: 25%.

CJ-600: 25%.



8. Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.

Cuando se pretenda la construcción de una parcela con linderos hacia el suelo rústico, el vallado respecto al suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se pintará con colores terrosos o se revestirá de piedra en la cara lindante con el suelo rústico.

**ARTÍCULO 87.- NORMATIVA I1, I2 e I3.**

1. Ámbito territorial de aplicación.

Suelos urbanos de uso global industrial y terciario, que engloban tres tipologías:

- a) Suelo urbano de uso industrial destinado a grandes naves industriales adosadas en suelo lindante con el suelo urbano residencial.
- b) Suelo urbano de uso industrial destinado a grandes naves industriales adosadas en área de uso exclusivo industrial y terciario.
- c) Suelo urbano de uso industrial y terciario con vivienda en planta alta vinculada a dicho uso.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas "I1", "I2" e "I3" en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

2. Uso y tipología edificatoria: Industrial y terciario en edificación entre medianeras.

3. Usos pormenorizados.

a) Normativa "I1":

- 1) Usos principales:  
Industrias tipo A, B y C, siempre que no estén clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.  
Almacenes: Tipos A y B.  
Equipamientos: Cualquier tipo.
- 2) Usos compatibles:  
Dotaciones: Cualquier tipo.

b) Normativa "I2":

- 1) Parcelas 1, 2, 3, 4, 20, 21 y 22.
  - A) Usos principales:  
Industrias tipo A y B, siempre que no estén clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.  
Almacenes tipo A y B.  
Equipamiento: Cualquier tipo, salvo comercial tipo D.
  - B) Usos compatibles:  
Dotaciones: Cualquier tipo.

- 2) Parcelas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28 y 29.
    - A) Usos principales:  
Industrias tipo A, B y C, siempre que no estén clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.  
Almacenes: Tipos A y B.  
Equipamientos: Cualquier tipo.
    - B) Usos compatibles:  
Dotaciones: Cualquier tipo.
  - 3) Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 23 y 24.
    - A) Usos principales:  
Industrias tipo A, B, C y D.  
Almacenes: Cualquier tipo.  
Equipamientos: Cualquier tipo.
    - B) Usos compatibles:  
Dotaciones: Cualquier tipo.
  - 4) Parcelas A, 33 y 34B.

Uso único:  
Equipamientos: Cualquier tipo.
  - 5) Parcela 36.

Uso único:  
Dotaciones: Cualquier tipo.
- c) Normativa "I3":
- 1) Usos principales: Industrias tipo A, B y C.  
Almacenes: Tipos A y B.  
Equipamientos de cualquier tipo, salvo comercial tipos C y D.
  - 2) Usos compatibles:  
Residencial en planta alta, vinculado a la actividad industrial o terciaria que se realice en planta baja.  
Dotacional: Cualquier tipo.
4. Determinaciones sobre condiciones de la parcela.
- a) Normativa "I1":
    - 1) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
    - 2) Fachada mínima: 10 m.
  - b) Normativa "I2":
    - 1) Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
    - 2) Fachada mínima: 10 m.
  - c) Normativa "I3":
    - 1) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
    - 2) Fachada mínima: 4,50 m.

5. Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.

a) Normativa "I1":

Retranqueos: Respetará la alineación oficial exterior, bien con la propia fachada o con muro de cerramiento. En los casos en los que en la ordenación prevista figure un retranqueo sobre la alineación oficial, este espacio de retranqueo podrá destinarse únicamente a aparcamiento de la actividad, sin admitirse ningún tipo de vallado.

Se deberá prever un retranqueo mínimo de 5 m, libre de edificaciones en uno de los linderos laterales de mayor longitud para calle de acceso de bomberos, salvo que dicho lindero se abra a una calle o plaza. La calle de acceso a bomberos podrá realizarse de común acuerdo con el colindante.

b) Normativa "I2":

Retranqueos: La edificación deberá separarse 5 (cinco) metros de la alineación oficial exterior en el caso de las calles que discurren en dirección norte sur, salvo la carretera de acceso a Los Llanetes. Esta zona de retranqueo se destinará a aparcamiento o patio de carga y descarga, sin admitirse ningún tipo de vallado.

Se deberá prever un retranqueo mínimo de 5 m, libre de edificaciones, en uno de los linderos laterales de mayor longitud para calle de acceso de bomberos, salvo que dicho lindero se abra a una calle o plaza. La calle de acceso a bomberos podrá realizarse de común acuerdo con el colindante.

c) Normativa "I3":

Retranqueos: Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos y a fachada. En tanto se redactan las correspondientes ordenanzas municipales de edificación, las condiciones de los patios en fachada son las que se regulan en el apartado V.1.7.10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo.

No se permite retranqueos o patios en el lindero trasero o norte.

6. Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

a) Altura en número de plantas:

1) Normativa "I1": No podrán reflejarse en el cuerpo de fachada más de tres plantas.

2) Normativa "I2": No podrán reflejarse en el cuerpo de fachada más de dos plantas.

3) Normativa "I3": Dos plantas.

b) Altura en metros respecto a la vía pública:

1) Normativa "I1": 12 (doce) metros a cumbrera.

2) Normativa "I2": 10 (diez) metros a cumbrera.

3) Normativa "I3":

- Con semisótano:

Al intradós del techo de la planta segunda: 8,00 m.

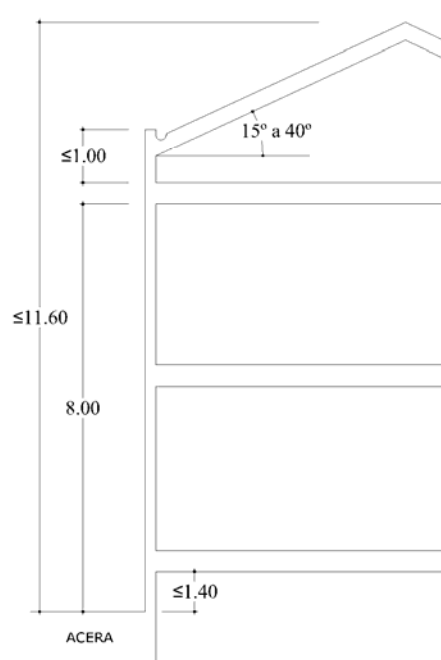
A cumbrera: menor o igual que 11,60 m.

- Sin semisótano:

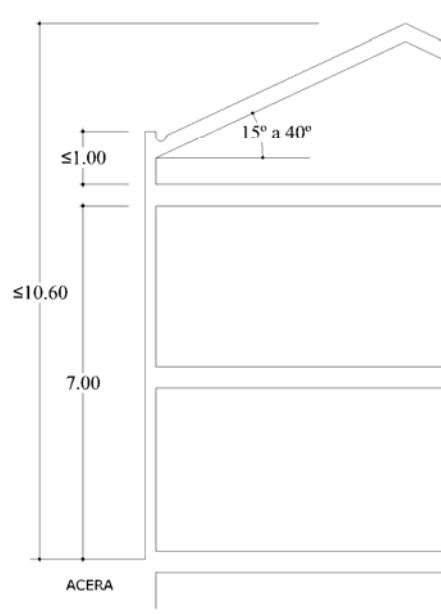
Al intradós del techo de la planta segunda: 7,00 m.

A cumbrera: menor o igual que 10,60 m.

- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



NORMATIVA I3  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SEMISÓTANO



NORMATIVA I3  
CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SIN SEMISÓTANO

d) Condiciones de la cubierta.

1) Normativa "I1":

La cubierta será a dos aguas en sentido longitudinal, con acabado de teja o plancha acanalada.

2) Normativa "I2":

La cubierta será a dos aguas en sentido longitudinal, con acabado de teja o plancha acanalada.

3) Normativa "I3":

El recubrimiento de la cubierta será de teja.

El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no esté dando a fachada.

Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.

La cumbrera del faldón de fachada será paralela a ésta.

Se dispondrá de un canalón longitudinal de recogida de aguas en fachada, oculto tras el pretil.

7. Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.

a) Coeficiente de edificabilidad:

I1: No se establece.

I2: No se establece.

I3: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Ocupación máxima en planta:

I1: 90%.

I2: 90%.

I3: No se establece.

8. Determinaciones sobre condiciones ambientales de las edificaciones.

Aislamiento acústico:

1) Normativa I1:

Se preverá aislamiento acústico en las fachadas que abran hacia la calle Salvia, de modo que en el domicilio del vecino más afectado, la recepción sonora máxima sea de 35 Dba, sin que las vibraciones puedan superar los 5 VPais.

2) Normativa I2:

Se preverá aislamiento acústico en las fachadas que abran hacia la trasera de la carretera GC-41 y hacia la calle de acceso a Los Llanetes, de modo que en el domicilio del vecino más afectado, la recepción sonora máxima sea de 35 Dba, sin que las vibraciones puedan superar los 5 VPais.

3) Normativa I3:

En el caso de proyectarse vivienda en planta alta, se preverá aislamiento acústico de tal modo que en dicha vivienda la recepción sonora máxima sea de 35 Dba, y las vibraciones no superen los 5 VPais.

Se preverá aislamiento en el lindero con el suelo urbano residencial, de modo que en el domicilio del vecino más afectado, la recepción sonora máxima sea de 20 Dba, y las vibraciones no podrán superar los 5 VPais.

**ARTÍCULO 88.- NORMATIVA HT.**

1. **Ámbito territorial de aplicación.**

Suelo urbano consolidado por la edificación en procesos de crecimiento ordenado, en los que se desarrolla una actividad de alojamiento turístico.

El ámbito territorial de aplicación es el del recinto indicado con la leyenda "HT" en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGO.

2. **Uso y tipología edificatoria: Hotel de ciudad en edificación en hilera.**

3. **Usos pormenorizados.**

a) **Uso principal: Alojativo turístico. Hotel de ciudad.**

b) **Usos compatibles:**

Equipamiento comercial tipo A y deportivo.

Residencial: Vivienda del guarda.

4. **Determinaciones sobre condiciones de la parcela.**

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

5. **Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.**

Retranqueo mínimo a linderos: 3 (tres) metros.

6. **Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.**

a) **Altura en número de plantas. 2 (dos) plantas.**

b) **Altura en metros respecto a la vía pública: 7 (siete) metros.**

c) **Condiciones de la cubierta.**

– El recubrimiento de la cubierta será de teja.

– El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no esté dando a fachada.

– Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.

7. **Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.**

a) **Coefficiente de edificabilidad: 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

- b) Edificabilidad de parcela: La actual, quedando el terreno restante como jardín o huerto.
8. Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.
- a) Se deberá prever una barrera vegetal de transición con la carretera GC-41
  - b) Retejado: En los casos de reparación de techados existentes, se recuperará la teja antigua de tal modo que se utilice como mínimo en todas las cobijas de la cubierta.

**ARTÍCULO 89.- REMISIÓN, EN SU CASO, DEL ESTABLECIMIENTO DE ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN O A ESTUDIO DE DETALLE Y ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA LAS DETERMINACIONES REMITIDAS.**

El Plan General de Ordenación podrá remitir a un Plan Especial de Ordenación o a un Estudio de Detalle el establecimiento de todas o algunas de las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado por la urbanización para cuyo establecimiento sean aptos dichos instrumentos de ordenación, pudiendo establecer condicionantes para las determinaciones remitidas.

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

**ARTÍCULO 90.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

1. Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado las siguientes:
  - a) Señalamiento de determinaciones ambientales específicas a las que quede vinculada la ordenación del ámbito.
  - b) En su caso, localización y ordenación de los sistemas generales incluidos en el ámbito.

El PGOV podrá localizar y ordenar los sistemas generales en suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado o remitir dicha ordenación al Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el ámbito.

En cualquier caso, la localización y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones deberá respetar las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 78 de este PGOV.



- c) Determinación y, en su caso, localización y ordenación de los sistemas locales y de los equipamientos no estructurantes.

El PGOV hace una estimación de la cuantificación de la superficie de suelo ocupada por los sistemas locales y equipamientos no estructurantes derivados de las reservas mínimas obligatorias, y por los que, excediendo de dichas reservas mínimas o no estando sujetos a las mismas, se prevean.

Cuando lo considera conveniente, delimita su localización y establece su ordenación completa.

En el supuesto de que el PGOV no los localice o no los ordene, podrá remitir el establecimiento de dicha localización u ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente. Si lo considera conveniente, podrá establecer condicionantes para la localización de los sistemas locales o equipamientos no estructurantes previstos.

Cuando haya delimitado la localización, se considerará que ésta tiene carácter orientativo, por lo que el planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá establecer, de forma justificada, una localización distinta.

Cuando no establezca su localización concreta o su ordenación detallada, podrá determinar las condiciones específicas a las que, en su caso, deban ajustarse dicha localización y ordenación.

2. El PGOV establece las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, recogiénolas en las correspondientes Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanos No Consolidados por la Urbanización.

#### **ARTÍCULO 91.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS.**

1. El PGOV divide todo el suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado en ámbitos, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 2.A).4) del artículo 32 del TRELOTCENC.
2. Se definen como ámbitos las superficies de suelo incluidas dentro de las delimitaciones poligonales cerradas, continuas o discontinuas, en las que el PGOV divide el suelo urbano no consolidado por la urbanización.
3. Los ámbitos serán la unidad espacial de referencia para las siguientes operaciones urbanísticas:
  - a) Para el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, mediante Planes Parciales de Ordenación.
  - b) Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.
  - c) Cuando en el ámbito se haya delimitado una única unidad de actuación, para el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado por la urbanización, ordenado o no ordenado, en orden a lo dispuesto en el Título III del TRELOTCENC.

Cuando se trate de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado en los que se delimite una única unidad de actuación, la delimitación de ámbitos tendrá en cuenta, a efectos del desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento, las determinaciones de ordenación y los condicionantes que pueda haber establecido el PGOV para su concreción y desarrollo por el planeamiento que haya de establecer la ordenación detallada.

- d) Como elemento referencial a efectos del cumplimiento de los estándares de planeamiento recogidos en el artículo 36 del TRELOTCEC.
4. En cada área urbanística homogénea se establecerán dos ámbitos, uno integrado por todos los suelos urbanos no consolidados por la urbanización ordenados y otro integrado por todos los suelos urbanos no consolidados por la urbanización no ordenados. En el caso de Valsequillo, sólo se establece el ámbito de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización no ordenados, ya que no existen ordenados.
5. Cada uno de los ámbitos de cada área urbanística homogénea constituirá un área de cesión y equidistribución.
6. Los ámbitos podrán estar integrados por una o varias unidades de actuación.
7. La delimitación de los ámbitos en suelo urbano no consolidado por la urbanización requiere:
  - a) Que los terrenos que lo integren estén comprendidos en la misma área urbanística homogénea
  - b) Que las unidades de actuación que lo conforman sean susceptibles de garantizar la viabilidad económica del cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
8. El PGOV delimita los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado, reuniéndolos gráficamente y literariamente en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos y en las Fichas de Ordenación.

**ARTÍCULO 92.- DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.**

El PGOV podrá establecer condicionantes para el establecimiento de la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado que realice el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Dichos condicionantes se recogerán en las correspondientes Fichas de Ordenación.

**ARTÍCULO 93.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

1. El PGOV podrá delimitar las unidades de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado. Asimismo, podrá remitir dicha delimitación con los condicionantes que estime necesarios, al Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el ámbito, o delimitarlas mediante un procedimiento

establecido en el artículo 25 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

2. En cualquier caso, en el momento de la ordenación detallada del ámbito, podrá modificarse la delimitación de las unidades de actuación realizada por el PGOV, cuando con ello se facilite la ejecución del planeamiento y siempre que se cumplan los condicionantes que, en su caso, se establezcan en la Ficha de Ordenación correspondiente.

#### **ARTÍCULO 94.- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.**

1. El PGOV determina expresamente el carácter público o privado del sistema de ejecución aplicable al desarrollo de la actividad de ejecución, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para las distintas unidades de actuación en que se divida el ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización.
2. El PGOV opta preferentemente por los sistemas de ejecución privados, salvo que razones de interés público justifiquen la adopción de un sistema de ejecución público.
3. Cuando se opte por un sistema privado, el PGOV no podrá determinar el sistema concreto aplicable, sino que la determinación de dicho sistema resultará de la aplicación a cada supuesto de lo dispuesto al efecto en el TRELTCENC.
4. Cuando se opte por un sistema público, el PGOV deberá especificar el sistema concreto aplicable.
5. La determinación del sistema de ejecución deberá justificarse teniendo en cuenta:
  - La capacidad estimada de la iniciativa privada para asumir la gestión de la actividad de ejecución.
  - La capacidad de gestión de la Administración Pública actuante para llevar a cabo el desarrollo del proceso de gestión y de urbanización.
  - Los medios económico-financieros con que cuenta la Administración Pública.
  - La estructura de la propiedad del suelo.
  - La existencia de un interés público concreto en relación con el desarrollo del ámbito.
  - El carácter estratégico del uso global o del emplazamiento del ámbito.
  - Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el ámbito o en cada unidad de actuación.
6. El cambio de la opción por un sistema privado o público requerirá la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá acordarse un periodo de información pública con una duración mínima de veinte días.

**SECCIÓN IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE.**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE**

**ARTÍCULO 95.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el aprovechamiento lucrativo del suelo expresado en una unidad de medida homogénea y abstracta que permita tener en cuenta las relaciones de valor entre los distintos usos e intensidades de los que el suelo sea susceptible.

**ARTÍCULO 96.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL**

El aprovechamiento urbanístico global es la determinación de planeamiento que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento (UdA), la intensidad de ocupación de las superficies de suelo de un sector, homogeneizando los usos e intensidades de los que el mismo sea susceptible, en función de sus valores relativos y por referencia a los usos y tipologías edificatorias, intensidades y circunstancias urbanísticas que se considere que suponen un mayor rendimiento lucrativo.

**ARTÍCULO 97.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO**

El aprovechamiento urbanístico medio es la determinación de planeamiento que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado ( $UdAm^2/m^2$ ), la edificabilidad lucrativa media homogeneizada de las superficies de suelo de un sector, que se obtiene homogeneizando los usos e intensidades de los que el mismo sea susceptible, en función de sus valores relativos y por referencia a los usos y tipologías edificatorias, intensidades y circunstancias urbanísticas que se considere que suponen un mayor rendimiento lucrativo.

**ARTÍCULO 98.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN**

1. El cálculo del aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio, es la técnica urbanística que permite comparar el aprovechamiento urbanístico de los distintos sectores de suelo urbanizable.
2. El PGOV calcula el aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio, de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado de la manera indicada en los artículos siguientes, recogiendo los resultados en la Tabla de los Suelos Urbanizables y en la correspondiente Ficha de Ordenación.

**ARTÍCULO 99.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE EQUIDISTRIBUCIÓN**

1. El cálculo del aprovechamiento urbanístico de equidistribución, global y medio, es la técnica urbanística que permite concretar los siguientes principios generales y materializar las operaciones urbanísticas derivadas de los mismos:

- a) Equidistribución de los beneficios derivados de la ejecución del planeamiento entre los propietarios de un sector de suelo urbanizable.  
Este principio se materializa a través de la distribución entre los propietarios del suelo incluido en el sector, y en proporción a las superficies de suelo aportadas por los mismos, de las unidades de aprovechamiento urbanístico de equidistribución del sector.
  - b) Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.  
Este principio se materializa a través de la cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios de cada sector de suelo urbanizable, de la superficie de suelo necesaria para materializar el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución del sector, que corresponde a la Administración Pública.
2. El PGOV remite la determinación del aprovechamiento urbanístico de equidistribución, global y medio, al momento de la ejecución jurídica y material del sector, es decir, al momento del desarrollo del sistema de ejecución.

**ARTÍCULO 100.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN. FINALIDAD.**

1. La determinación del aprovechamiento urbanístico global de comparación, que tiene carácter meramente instrumental, es necesaria para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de comparación de los sectores de suelo urbanizable.
2. La determinación del aprovechamiento urbanístico global de equidistribución, que tiene carácter meramente instrumental, es necesaria para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución de los sectores de suelo urbanizable.

**ARTÍCULO 101.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN. FINALIDAD.**

1. El aprovechamiento urbanístico medio de comparación (AMC) es la determinación que permite comparar el aprovechamiento urbanístico de los distintos sectores de suelo urbanizable.
2. El aprovechamiento urbanístico medio de comparación permite verificar el cumplimiento de la exigencia legal establecida en el apartado 2.B).2) del artículo 32 del TRELTCENC de que entre los distintos sectores de una misma área territorial no exista una diferencia de aprovechamiento urbanístico medio de comparación superior al quince por ciento, es decir, que entre el aprovechamiento urbanístico medio de comparación del sector con mayor AMC y el aprovechamiento urbanístico medio de comparación del sector con menor AMC no existe una diferencia de aprovechamiento urbanístico medio de comparación superior al 15 por ciento.

**ARTÍCULO 102.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. FINALIDAD.**

El aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución (ame) es la determinación necesaria para cuantificar las operaciones de cesión y equidistribución en sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado.

**ARTÍCULO 103.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO DE COMPARACIÓN Y PONDERACIÓN DE DICHS COEFICIENTES.**

Los coeficientes utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio en los suelos urbanizables sectorizados de Valsequillo han sido los siguientes:

- *Coeficiente "u", o coeficiente de uso global y tipología edificatoria básica.*

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre el uso global y tipología edificatoria básica preponderante de cada sector y el uso global y tipología edificatoria básica, de entre los establecidos para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considere que conllevan un mayor rendimiento lucrativo.

El valor que el planeamiento podrá asignar a este coeficiente estará entre 1 y 2, correspondiendo el máximo valor asignado al ámbito o sector cuyo uso global y tipología edificatoria básica preponderante se considere el más lucrativo,

En el caso de Valsequillo, es el residencial el uso global de todos los sectores de suelo urbanizable, diferenciándose dentro de este uso global distintas tipologías edificatorias.

Los valores del coeficiente "u" en el PGOV, según cada uso y tipología edificatoria, son los siguientes:

TIPOLOGÍA	COEF. "u"
M2 – Mt2 – Mh2	1,55
M3	2
CH	1,4
CJ 200 - CJ 300 - CJ 400	1
VPO (M2)	1,36

- *Coeficiente "i", o coeficiente de intensidad.*

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación de valor entre la intensidad media de uso lucrativo prevista en el sector y la intensidad media prevista para el sector al que se asigne la intensidad media que se considere de mayor valor lucrativo.

El valor que el planeamiento podrá asignar a este coeficiente estará entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al ámbito o sector cuya intensidad media se considere de mayor valor lucrativo, debiéndose justificar el valor asignado.

Los valores que en el PGOV se asigna a este coeficiente son los siguientes:

SECTOR	COEF. "I"
SUSNO 1	1,15
SUSNO 2	1,30
SUSNO 4	1,40
SUSNO 5	1,45
SUSNO 6	1,50
SUSO 1	1,10
SUSO 2	1,10
SUSO 3	1,40

- *Coeficiente "c" o coeficiente de circunstancias urbanísticas.*

El coeficiente "c" se obtendrá multiplicando el subcoeficiente "I", por el subcoeficiente "gu" y por el subcoeficiente "s".

- a) Subcoeficiente "I" o subcoeficiente de localización.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación entre el valor de la localización de un sector y el valor de la localización del sector que, en función de criterios de mercado, se considere que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

El valor que el planeamiento podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al ámbito o sector con mejor localización, debiendo justificarse el valor asignado.

Los valores que en el PGOV se asignan a este subcoeficiente son los siguientes:

SECTOR	COEF. "I"
SUSNO 1	1,10
SUSNO 2	1,30
SUSNO 4	1,50
SUSNO 5	1,50
SUSNO 6	1,31
SUSO 1	1,43
SUSO 2	1,19
SUSO 3	1,20



b) Subcoeficiente “gu” o subcoeficiente de gastos de urbanización previsibles.

Mediante este subcoeficiente se cuantificarán las siguientes variables:

- La relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean las más favorables.
- La relación entre los mayores gastos de urbanización que puedan presentar los terrenos de un sector como consecuencia de preexistencias urbanizatorias o edificatorias indemnizables por parte de los propietarios del suelo incluido en el sector, en comparación con el sector con preexistencias indemnizables de menor valor.

El valor que el PGOV asigna al subcoeficiente “gu” está entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al sector con menores gastos de urbanización previsibles, atendiendo a la menor superficie destinada a calles, a las mejores cualidades para su urbanización y edificación y al menor valor de las preexistencias indemnizables o, en su caso, a la inexistencia de las mismas.

Los valores que el PGOV asigna a este subcoeficiente son los siguientes:

SECTOR	COEF. Gu
SUSNO 1	1
SUSNO 2	1,25
SUSNO 4	1,3
SUSNO 5	1,25
SUSNO 6	1,10
SUSO 1	1,15
SUSO 2	1,23
SUSO 3	1,5

c) Subcoeficiente “s” o subcoeficiente de proximidad a los sistemas generales.

Mediante este subcoeficiente se cuantifica la relación de valor derivada de la proximidad del sector a los sistemas generales y equipamientos estructurantes incluidos o cercanos al sector.

Esta relación se cuantificará mediante la asignación de un subcoeficiente de los comprendidos en los siguientes intervalos de valores:

- Cuando la proximidad al sistema general sea favorable para el suelo incluido en el sector, el valor que el PGOV asigna a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,25
- Cuando la proximidad al sistema general sea desfavorable para el suelo incluido en el sector, el valor que el PGOV asigna a este subcoeficiente estará entre 0,75 y 1.

Los valores que el PGOV asigna a este subcoeficiente son los siguientes:

SECTOR	COEF "s"
SUSNO 1	0,75
SUSNO 2	1,10
SUSNO 4	1,20
SUSNO 5	1,25
SUSNO 6	1,17
SUSO 1	1,15
SUSO 2	1,05
SUSO 3	1,10

**ARTÍCULO 104.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN (agc).**

1. Para calcular el aprovechamiento urbanístico global de comparación (agc) de un sector de suelo urbanizable, se tendrán en cuenta las siguientes variables:

a) Superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo del sector.  
La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo del sector se obtendrá restando a la superficie total de suelo del sector las siguientes superficies:

A) En sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado:

- superficie de suelo ocupada por los sistemas generales incluidos en el sector, existentes o previstos.
- superficie de suelo ocupada por los sistemas locales de espacios libres y de dotaciones incluidos en el sector, existentes o previstos.
- superficie de suelo estimada para los sistemas locales de comunicaciones y, en su caso, para los sistemas locales de infraestructuras incluidos en el sector.

B) En sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado:

- superficie de suelo ocupada por los sistemas generales incluidos en el sector, existentes o previstos.
- superficie de suelo ocupada por los sistemas locales de comunicaciones, de infraestructuras, de espacios libres y de dotaciones incluidos en el sector, existentes o previstos.

b) Coeficiente de edificabilidad lucrativa neta previsto por el planeamiento para cada área diferenciada de igual normativa delimitada en el sector.

c) Coeficientes de homogeneización, obtenidos de la manera desarrollada en el artículo anterior.

2. Forma de cálculo del aprovechamiento urbanístico global de comparación.

El aprovechamiento urbanístico global de comparación se calculará sumando el aprovechamiento urbanístico global de comparación de cada área diferenciada del sector. Cada recinto de igual calificación primaria que tenga asignado un uso global y tipología edificatoria básicos con aprovechamiento lucrativo constituirá un área diferenciada del sector.

El aprovechamiento urbanístico global de comparación de cada área diferenciada se calculará multiplicando las siguientes variables: Superficie de suelo con

aprovechamiento lucrativo del área diferenciada, que se calculará de acuerdo a lo previsto en el apartado número 1.a) de este artículo, por el coeficiente de edificabilidad lucrativa neta asignado por el PGOV al área diferenciada, por los coeficientes de homogeneización “u”, “i” y “c”, y, en su caso, por sus factores de ponderación, calculados para el sector de acuerdo a lo previsto en los apartados número 1.b) y 1.c) de este artículo.

3. Factor de ponderación de los coeficientes:

Puesto que se considera que los diferentes coeficientes a tener en cuenta no tienen un peso específico distinto en el proceso homogeneizador que los justifica, el PGOV prescinde de dichos factores de ponderación.

**ARTÍCULO 105.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN (AMC).**

1. Para calcular el aprovechamiento urbanístico medio de comparación (AMC) de un sector de suelo urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Aprovechamiento urbanístico global de comparación del sector, calculado en la forma prevista en el artículo anterior.
- b) Superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de comparación.

La superficie de suelo del sector, a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de comparación, estará integrada por:

- La superficie de suelo del sector, con exclusión de la ocupada por los siguientes sistemas generales y sistemas locales:
  - Sistemas generales y sistemas locales adquiridos por la Administración Pública en virtud de cesión obligatoria y gratuita antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.
  - Sistemas generales y sistemas locales que hubieran sido adquiridos de forma anticipada al desarrollo del ámbito o sector tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. En este supuesto el coste de la expropiación forzosa se computará como carga en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas del sector.
- La superficie de suelo ocupada por los sistemas generales adscritos al sector.

2. Forma de cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de comparación (AMC).

El aprovechamiento urbanístico medio de comparación del sector se calculará dividiendo el aprovechamiento urbanístico global de comparación del mismo, calculado en la forma prevista en el artículo anterior, entre la superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico global de comparación, determinada en la forma prevista en el apartado anterior de este artículo.

**ARTÍCULO 106.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN (age).**

1. Para calcular el aprovechamiento urbanístico global de equidistribución (age) de un sector de suelo urbanizable, se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Superficie de suelo del ámbito o sector, de la que deberá excluirse la ocupada por los sistemas generales o locales incluidos o adscritos, previstos o existentes.
- b) Coeficiente de edificabilidad normativa previsto por el PGOV para cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que permita en el sector.

A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico global de equidistribución del ámbito o sector se considerarán como coeficiente de edificabilidad normativa previsto por el PGOV para cada uno de los usos pormenorizados y tipología edificatoria que se permitan en el sector los siguientes parámetros:

- El coeficiente de edificabilidad normativa de las parcelas edificables incluidas en cada área diferenciada vendrá determinado por la edificabilidad normativa de las mismas.
  - El coeficiente de edificabilidad normativa de las superficies de suelo con aprovechamiento lucrativo y no edificables, en los que se prevea como uso pormenorizado el de campo de golf, parque temático o cualquier otro uso pormenorizado análogo será de 0,01 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.
- c) Coeficientes de homogeneización, mediante los cuales se cuantificarán las siguientes relaciones:

1) Coeficiente “u” o coeficiente de uso pormenorizado y tipología edificatoria.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre cada uso pormenorizado y tipología edificatoria previstos para el sector y aquel uso pormenorizado y tipología edificatoria previstos para el mismo que, en función de criterios de mercado, se considere que conllevan un mayor rendimiento lucrativo.

Para la determinación de este coeficiente deberán tenerse en cuenta los condicionantes que el PGOV pueda establecer para determinados usos, y, específicamente, la adscripción a algún régimen de protección oficial del suelo destinado a uso residencial.

El valor que se podrá asignar a este coeficiente estará 1 y 2, correspondiendo el máximo valor al uso pormenorizado y tipología edificatoria que, de entre los establecidos para las distintas parcelas del sector, se considere más lucrativo, debiéndose justificar los valores asignados.

Cuando en relación con una o varias parcelas el planeamiento no establezca un uso pormenorizado concreto, sino que permita la elección del uso pormenorizado por parte del titular de la misma, se considerará que las citadas parcelas tienen asignado el uso pormenorizado que conlleve un mayor rendimiento lucrativo.

2) Coeficiente “i” o coeficiente de intensidad.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre la intensidad prevista para cada uso pormenorizado lucrativo y tipología

edificatoria previsto en el sector y la intensidad del uso pormenorizado lucrativo y tipología edificatoria que tenga asignada las condiciones de intensidad de la edificación que se consideren de mayor valor lucrativo.

El valor que se podrá asignar a este coeficiente estará 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor a la parcela que tenga asignada las condiciones de intensidad de la edificación que se consideren de mayor valor lucrativo, debiéndose justificar los valores asignados.

3) Coeficiente “c” o coeficiente de circunstancias urbanísticas.

El coeficiente “c” estará integrado por todos o algunos de los siguientes subcoeficientes:

A. Subcoeficiente “l” o subcoeficiente de localización.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor entre la localización de las manzanas incluidas en el sector y la localización de la manzana del sector cuya ubicación se considere, en función de criterios de mercado, que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

Cuando el planeamiento lo considere conveniente, y así lo justifique expresamente, la relación podrá establecerse entre cada una de las parcelas del sector y la parcela del sector cuya ubicación se considere, en función de criterios de mercado, que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

El valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor a la manzana o, en su caso, a la parcela cuya localización se considere más lucrativa, debiéndose justificar el valor asignado.

B. Subcoeficiente “t” o subcoeficiente de características del terreno.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor entre la dificultad que, en función de sus características geomorfológicas y topográficas y de cara al proceso urbanizador y edificatorio, puedan presentar las distintas manzanas incluidas en un sector respecto de la manzana en la que estas características sean las más favorables.

Cuando el planeamiento lo considere conveniente, y así lo justifique expresamente, la relación podrá establecerse entre cada una de las parcelas del sector y la parcela del sector cuyas características geomorfológicas y topográficas se consideren más favorables para el proceso urbanizador y edificatorio.

El valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor a la manzana o, en su caso, a la parcela con mejores cualidades para su urbanización y edificación, debiendo justificarse el valor asignado.

C. Subcoeficiente “s” o subcoeficiente de proximidad a los sistemas generales, equipamientos estructurantes o sistemas locales.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor derivada de la proximidad de las parcelas incluidas en el sector a los sistemas generales y equipamientos estructurantes incluidos o cercanos al sector y a los sistemas locales incluidos o cercanos al mismo.

Esta relación, que puede ser favorable o desfavorable desde el punto de vista del rendimiento lucrativo, se establecerá tomando como referencia la parcela y se cuantificará mediante la asignación de un coeficiente de los comprendidos en los siguientes intervalos de valores:

- Cuando la proximidad al sistema general, equipamiento estructurante o sistema local sea favorable para la parcela, el valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,25, debiéndose justificar el valor asignado.
- Cuando la proximidad al sistema general, equipamiento estructurante o sistema local sea desfavorable para la parcela, el valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 0,75 y 1, debiéndose justificar el valor asignado.

D. Subcoeficiente “p” o coeficiente de preexistencias indemnizables.

Cuando de la ordenación contenida se desprenda la existencia de preexistencias urbanizatorias o edificatorias indemnizables por parte de los propietarios de alguna o algunas de las parcelas incluidas en el ámbito o sector, deberá calcularse un subcoeficiente “p” o subcoeficiente de preexistencias indemnizables mediante el cual se cuantificará, atendiendo a este criterio, la relación de valor entre cada una de las manzanas del ámbito o sector y la manzana del ámbito o sector con preexistencias indemnizables de menor valor.

Cuando el planeamiento lo considere conveniente, y así lo justifique expresamente, la relación podrá establecerse entre cada una de las parcelas del ámbito o sector y la parcela del ámbito o sector con preexistencias indemnizables de menor valor.

El valor que el planeamiento podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor a la manzana o, en su caso, a la parcela, en la que la indemnización de las preexistencias indemnizables suponga un menor coste económico para los propietarios de la misma.

El coeficiente “c” se obtendrá multiplicando el subcoeficiente “l”, por el subcoeficiente “t”, por el subcoeficiente “s” y por el subcoeficiente “p”.

**ARTÍCULO 107.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (ame).**

1. Para calcular el aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución de un sector de suelo urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes variables:
  - a) Aprovechamiento urbanístico global de equidistribución del sector, calculado en la forma prevista en artículo anterior.

b) Superficie de suelo del o sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución.

La superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución estará integrada por:

- La superficie de suelo del sector, con exclusión de la ocupada por los sistemas generales y sistemas locales:
  - Sistemas generales y sistemas locales adquiridos por la Administración Pública en virtud de cesión obligatoria y gratuita antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.
  - Sistemas generales y sistemas locales que hubieran sido adquiridos de forma anticipada al desarrollo del ámbito o sector tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. En este supuesto el coste de la expropiación forzosa se computará como carga en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas del ámbito o sector.
- La superficie de suelo ocupada por los sistemas generales adscritos al sector.
- La superficie de suelo virtual en la que se cuantifique el valor de las preexistencias indemnizables existentes en el sector.

La valoración de las preexistencias indemnizables se determinará por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de mayo, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración de la superficie de suelo en la que se cuantificará el valor de las preexistencias indemnizables, de forma virtual y a los solos efectos de la determinación y asignación a los beneficiarios de la indemnización de los aprovechamientos correspondientes a la superficie de suelo virtual en la que se cuantifique el valor de las preexistencias, se determinará por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de mayo, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2. Forma de cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución (ame).  
El aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución del sector se calculará dividiendo el aprovechamiento urbanístico global de equidistribución del mismo, calculado en la forma prevista en el artículo anterior, entre la superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución, determinada en la forma prevista en el apartado anterior de este artículo.

## **ARTÍCULO 108.- DELIMITACIÓN DE SECTORES.**

1. La ordenación completa del suelo urbanizable requerirá, en todo caso, su previa sectorización.
2. El PGOV divide todo el suelo urbanizable sectorizado ordenado en sectores, cuya delimitación concreta se recoge en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y cuyas determinaciones se recogen en las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables.



3. Se definen como sectores las superficies de suelo incluidas dentro de las delimitaciones poligonales continuas y cerradas en las que el planeamiento deberá dividir el suelo urbanizable sectorizado.
4. Los sectores serán la unidad espacial de referencia para las siguientes operaciones urbanísticas:
  - a) Para el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado no ordenado mediante Planes Parciales de Ordenación.
  - b) Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de comparación y del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución en el suelo urbanizable.
  - c) Cuando en el sector se haya delimitado una única unidad de actuación, para el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado ordenado, en orden a lo dispuesto en el Título III del TRELTCENC.  
Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado en los que se haya delimitado una única unidad de actuación, la delimitación de sectores deberá tener en cuenta, a efectos del desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento, las determinaciones de ordenación y los condicionantes que pueda haber fijado el planeamiento general para el instrumento de ordenación que haya de establecer la ordenación detallada.
5. El planeamiento podrá establecer uno o varios sectores en el suelo urbanizable. En el supuesto de que existan varios sectores, el aprovechamiento urbanístico medio de comparación de los sectores incluidos en cada área territorial no podrá diferir entre sí en más del 15 por ciento.
6. Cada sector constituirá un área de cesión y equidistribución.
7. Los sectores podrán estar integrados por una o varias unidades de actuación.
8. La delimitación de los sectores en el suelo urbanizable requerirá:
  - a) Que los terrenos incluidos en cada sector sean contiguos y tengan características urbanísticas homogéneas, constituyendo unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado.
  - b) Que su perímetro esté delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales o elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general derivada del planeamiento. Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de propiedad, salvo que el planeamiento acredite que ello obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de ordenación.
9. El sector incluirá además, los terrenos precisos para los sistemas locales de comunicaciones y de infraestructuras necesarios para su conexión a los sistemas generales.
10. Cada sector debe constituir una unidad urbanística integrada.

**ARTÍCULO 109.- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR.**

1. El PGOV determina expresamente el carácter público o privado del sistema de ejecución aplicable al desarrollo de la actividad de ejecución, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para las distintas unidades de actuación en que se divida el sector de suelo urbanizable.
2. El PGOV opta preferentemente por los sistemas de ejecución privados, salvo que razones de interés público justifiquen la adopción de un sistema de ejecución público.
3. Cuando se opte por un sistema privado, el PGOV no podrá determinar el sistema concreto aplicable, sino que la determinación de dicho sistema resultará de la aplicación a cada supuesto de lo dispuesto al efecto en el TRELTCENC.
4. Cuando se opte por un sistema público, el PGOV deberá especificar el sistema concreto aplicable.
5. La determinación del sistema de ejecución deberá justificarse teniendo en cuenta:
  - a) La capacidad estimada de la iniciativa privada para asumir la gestión de la actividad de ejecución.
  - b) La capacidad de gestión de la Administración Pública actuante para llevar a cabo el desarrollo del proceso de gestión y de urbanización.
  - c) Los medios económico-financieros con que cuenta la Administración Pública.
  - d) La estructura de la propiedad del suelo.
  - e) La existencia de un interés público concreto en relación con el desarrollo del ámbito.
  - f) El carácter estratégico del uso global o del emplazamiento del ámbito.
  - g) Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el ámbito o en cada unidad de actuación.
6. El cambio de la opción por un sistema privado o público requerirá la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá acordarse un periodo de información pública con una duración mínima de veinte días.

**ARTÍCULO 110.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

El Plan General de Ordenación podrá delimitar las unidades de actuación en los sectores de suelo urbanizable. Asimismo, podrá remitir dicha delimitación a un Plan Parcial de Ordenación, o delimitarlas mediante un procedimiento específico a tal efecto, que deberá tramitarse con audiencia de los interesados, información pública y notificación y publicación de la resolución por la que se delimiten las unidades de actuación.

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.**

**ARTÍCULO 111.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.**

1. La ordenación del suelo incluido en los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado deberá comprender las determinaciones ambientales específicas que deban ser desarrolladas en el sector o a las que quede vinculada su ordenación, en razón de las características del enclave o entorno territorial al que afecten, o de las actividades a desarrollar dentro del mismo
2. El PGOV establece, para todo el suelo incluido en los sectores en los que divide el suelo urbanizable, las determinaciones precisas para concretar en dichos sectores los objetivos y determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada y, en todo caso las siguientes determinaciones:
  - a) Determinación, localización y ordenación de sistemas generales incluidos en el sector.  
El PGOV determina los sistemas generales, delimitando su localización y estableciendo su ordenación completa.  
En cualquier caso, la localización y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones deberá respetar las condiciones establecidas para los mismos en los artículos 77 y 78 de este PGOV.
  - b) Determinación, localización y, en su caso, ordenación de sistemas generales adscritos al sector.  
El PGOV determina los sistemas generales adscritos al sector, delimitando su localización y estableciendo su ordenación detallada o la remisión de la misma a otro instrumento de ordenación.  
Cuando los terrenos destinados a un sistema general pertenezcan a un mismo propietario, el PGOV evitará, siempre que sea posible, la adscripción a sectores diferentes de dichos terrenos.
  - c) Determinación, localización y ordenación de sistemas locales y equipamientos no estructurantes.  
El PGOV determina los sistemas locales y equipamientos no estructurantes, delimitando su localización y estableciendo su ordenación completa.
  - d) Asignación de uso global, tipología edificatoria básica y condiciones de intensidad básicas.  
El PGOV determina el uso global del suelo incluido en cada área diferenciada en suelo urbanizable sectorizado ordenado.  
Establece para el suelo incluido en cada área diferenciada la tipología edificatoria básica del uso global determinado para dicho recinto.  
El PGOV determina el coeficiente de edificabilidad lucrativa neta y la edificabilidad lucrativa de cada una de las áreas diferenciadas delimitadas en el sector.  
El PGOV determina la edificabilidad lucrativa total referida al conjunto de los usos globales del sector.  
El PGOV determina, para cada sector, la capacidad residencial máxima, expresada en número máximo de viviendas.

e) Asignación de usos pormenorizados.

El PGOV asigna a las diferentes áreas diferenciadas que establezca en el suelo urbanizable sectorizado ordenado, los usos pormenorizados de los que sean susceptibles los terrenos incluidos en los mismos, determinando si su carácter es principal, único, compatible, incompatible o alternativo.

La asignación de los usos pormenorizados, sus intensidades, y su carácter único, compatible, incompatible o alternativo se efectuarán atendiendo a las condiciones propias de compatibilidad de los usos, a las características ambientales del suelo ordenado, en particular, a las topográficas y paisajísticas, a los demás valores ambientales dignos de ser conservados, a la ubicación prevista para los sistemas generales y locales de espacios libres, los sistemas generales de usos públicos comunitarios, los sistemas locales de dotaciones y los equipamientos, y a la relación del sistema local de comunicaciones con las parcelas o áreas a las que se asignen los usos.

f) Determinación de las condiciones de edificabilidad.

El PGOV deberá determinar en el suelo urbanizable sectorizado ordenado los siguientes parámetros relativos a las condiciones de edificabilidad:

- 1) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la parcela.
  - Líneas de disposición obligatoria de la edificación, que son aquéllas sobre las que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de la fachada de la edificación.
  - Separaciones mínimas a los linderos de la parcela, que son las distancias que como mínimo debe guardar la edificación respecto a cada lindero.

La determinación de los demás parámetros relativos a las condiciones de disposición de la edificación en la parcela tendrá carácter optativo.

- 2) Determinaciones sobre tipología edificatoria: condiciones de volumen y forma de la edificación.
  - Altura normativa en número de plantas, que es el número máximo o mínimo de plantas que pueden tener los edificios en un determinado recinto de igual calificación.
  - Altura normativa en metros respecto a la vía pública, que es la altura máxima o mínima, expresada en metros, que deben medir las edificaciones de un determinado recinto de igual calificación.
  - Altura normativa interior, que es la distancia vertical, máxima o mínima, que debe existir entre paramentos horizontales interiores de la edificación.

Cuando el PGOV lo considere conveniente podrá determinar la altura normativa interior mediante la remisión a la normativa vigente en materia de habitabilidad.

- 3) Edificabilidad de cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- 4) Edificabilidad lucrativa de cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.

- 5) Coeficiente de edificabilidad lucrativa bruta de cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- 6) Coeficiente de edificabilidad lucrativa neta de cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- 7) Edificabilidad normativa de cada parcela edificable
- 8) Coeficiente de edificabilidad normativa de cada parcela edificable.

Podrá también establecer la determinación de los demás parámetros relativos a las condiciones de intensidad de la edificación.

- g) Determinación de alineaciones y rasantes.

El PGOV establece las alineaciones y rasantes referidas a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado que ordene, precisando, en todo caso, la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.

Determinará, específicamente, las alineaciones de los sistemas generales y locales de comunicaciones incluidos en el sector, definiendo geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

Estas determinaciones deberán ser establecidas, en todo caso, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

3. Las determinaciones expuestas en este artículo se establecerán expresamente para todos y cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado ordenado, recogiendo gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada y en la documentación complementaria que figura en el *Anexo de Documentación de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados* de este PGOV.
4. En todo caso, será condición previa al desarrollo de un sector de suelo urbanizable el informe del Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria acerca de la suficiencia de los sistemas generales de comunicaciones existentes para absorber el incremento de tráfico previsto, informe que podrá pronunciarse sobre las mejoras necesarias a realizar en la red de comunicaciones.

### **SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

#### **ARTÍCULO 112.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

1. Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado las siguientes:
  - a) Señalamiento de determinaciones ambientales específicas a las que quede vinculada la ordenación del sector.
  - b) En su caso, localización y ordenación de sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al mismo.

El PGOV podrá localizar y ordenar los sistemas generales incluidos o adscritos a un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, o podrá remitir dicha ordenación al Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el sector.

En cualquier caso, la localización y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones deberá respetar las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 77 y 78 de este PGOV.

- c) Determinación y, en su caso, localización y ordenación de sistemas locales y de equipamientos no estructurantes.

El PGOV hace una estimación de la cuantificación de la superficie de suelo ocupada por los sistemas locales y equipamientos no estructurantes derivados de las reservas mínimas obligatorias y por los que, excediendo de dichas reservas mínimas o no estando sujetos a las mismas, se prevean. Asimismo, establece su calificación primaria, pudiendo establecer la calificación secundaria de los mismos.

Cuando lo considere conveniente podrá delimitar su localización y establecer su ordenación completa.

En el supuesto de que el PGOV no los localice o no los ordene, podrá remitir el establecimiento de dicha localización u ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente. Si lo considera conveniente, podrá establecer condicionantes para la localización de los sistemas locales o equipamientos no estructurantes correspondientes a las reservas de suelo para los mismos, así como condicionantes para la ordenación de cualquiera de los sistemas locales o equipamientos no estructurantes previstos.

Cuando haya delimitado la localización, se considerará que ésta tiene carácter orientativo, por lo que el planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá establecer, de forma justificada, una localización distinta.

Cuando no establezca su localización concreta o su ordenación detallada, podrá determinar las condiciones específicas a las que, en su caso, deban ajustarse dicha localización y ordenación

2. El PGOV establece las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, recogiendo en las correspondientes Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados.

**ARTÍCULO 113.- REMISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO A PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.**

El Plan General de Ordenación remite a un Plan Parcial de Ordenación el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

**ARTÍCULO 114.- DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.**

1. El Plan General de Ordenación podrá determinar condicionantes para el establecimiento que de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado realice el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Dichos condicionantes se recogen en las Fichas de Ordenación de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados correspondientes.
2. En todo caso, será condición previa al desarrollo de un sector de suelo urbanizable el informe del Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria acerca de la suficiencia de los sistemas generales de comunicaciones existentes para absorber el incremento de tráfico previsto, informe que podrá pronunciarse sobre las mejoras necesarias a realizar en la red de comunicaciones.

**SECCIÓN V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO RÚSTICO.**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO RÚSTICO**

**ARTÍCULO 115.- ORDENACIÓN, EN SU CASO, DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

1. El Plan General de Ordenación podrá establecer directamente, cuando lo considere conveniente, la ordenación completa de los sistemas generales o locales en suelo rústico.
2. Cuando no establezca directamente su ordenación detallada deberá determinar las condiciones específicas a las que, en su caso, deba ajustarse la ordenación de los mismos, que podrá llevarse a cabo mediante un Plan Especial de Ordenación.
3. El PGOV localiza, en línea discontinua y en los Planos de Ordenación, el trazado de determinadas vías en suelo rústico. Esta delimitación se realiza únicamente a los efectos de impedir la localización de edificaciones e instalaciones que puedan impedir o dificultar su trazado futuro.

**ARTÍCULO 116.- REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES CON VALOR HISTÓRICO, CULTURAL O ETNOGRÁFICO EN SUELO RÚSTICO.**

1. Se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como, en su caso, los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.
2. La rehabilitación podrá incluir la realización de obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o



funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores. Podrá incluir igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas.

3. La rehabilitación no podrá incluir obras que incrementen el volumen general bajo cubierta, ni los elementos arquitectónicos exteriores e interiores determinantes del valor del edificio, salvo lo determinado en los apartados siguientes.
4. Se permitirá la rehabilitación de edificios en situación de fuera de ordenación que tengan valor etnográfico o arquitectónico, declarado por el planeamiento o apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial. Sin perjuicio de que la rehabilitación afecte o no a la totalidad o no del edificio, el proyecto de rehabilitación deberá contemplar el edificio en su integridad y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.
5. La rehabilitación no podrá incluir, en ningún caso, la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, ni la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.
6. Siempre que el PGOV no establezca determinación en contrario, los edificios rehabilitados podrán destinarse al uso residencial, turístico o de servicios, aún cuando no estuvieran destinados anteriormente a dichos usos.
7. Para que un edificio en situación de fuera de ordenación pueda ser objeto de rehabilitación deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto, que mantenga sus paredes estructuralmente aptas y en toda su altura.
8. En las viviendas unifamiliares, casas de turismo rural y establecimientos destinados a equipamientos o sistema local de dotaciones, la rehabilitación podrá incluir la ampliación destinada a dotar a las mismas de condiciones de habitabilidad y de servicio, siempre que ello no esté expresamente prohibido por el PGOV y no afecte a los valores de la edificación preexistente.  
Sin perjuicio de lo señalado por el planeamiento jerárquicamente superior, por la normativa sectorial aplicable o de lo desarrollado reglamentariamente, dicha ampliación tendrá por objeto conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad y no podrá superar más de un veinticinco por ciento de la superficie ya construida, ni exceder de quince metros cuadrados útiles. Dicha ampliación estará destinada a la dotación de servicios de baño y cocina.
9. No se podrán ampliar las viviendas unifamiliares y las edificaciones destinadas a turismo rural cuando la superficie construida total tras la ampliación supere los ciento cincuenta metros cuadrados construidos. Se incluirán en el cómputo de dicha superficie los porches o cualquier otro elemento cubierto, de los que deberá contabilizarse la mitad de su superficie, siempre que estén cerrados como máximo por dos de sus laterales. No obstante, no computarán como superficie edificada cuando, excepcionalmente, el planeamiento admita, como forma de recuperación de elementos tradicionales, la edificación de porches con cubierta ligera y profundidad no superior a dos metros.



**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

**ARTÍCULO 117.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

1. En las categorías de suelo rústico de protección ambiental únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el PGOV y que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.
2. Igualmente se permitirá la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el artículo 116 de este Documento Normativo. El PGOV establece limitaciones en cuanto a la posibilidad de ampliación de las mismas y en cuanto al uso al que se destinen, restringiendo el régimen establecido en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCEC, en razón de la protección de los valores en presencia.
3. Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección ambiental de que se trate, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
4. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación Territorial que afecten a suelo rústico en cualquiera de las categorías de protección ambiental.

**ARTÍCULO 118.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (SRPN-1).**

**1.- Usos prohibidos.**

- La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta, salvo aquellas vinculadas a los usos permitidos y que estén ordenadas pormenorizadamente en este Plan General de Ordenación.
- El uso residencial.
- El acondicionamiento, reestructuración o ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola.
- La nueva construcción de muros para abancalamientos agrícolas
- Los cultivos bajo abrigo.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural.

## 2.- Usos permitidos.

En el Suelo Rústico de Protección Natural 1 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

### A.- Usos principales.

- Preservación de los valores ecológicos naturales existentes.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de obras, construcciones o instalaciones.
- El acceso y tránsito a pie por el área por caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre de los mismos por motivos de conservación o regeneración.
- Las actividades que tengan por objetivo la conservación, consolidación y mejora del medio físico y que comporten la realización de obras o instalaciones.
- Las actuaciones que tengan por objeto la recuperación de impactos ecológicos.
- Los proyectos y prácticas de reintroducción de especies autóctonas de flora o fauna.
- Las actividades científicas y de investigación que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- La rehabilitación de obras, construcciones e instalaciones de interés arquitectónico o etnográfico.
- Todos aquellos que, precisando de autorización previa, tengan por objeto desarrollar el contenido normativo o las actuaciones previstas en este Plan General de Ordenación, en los términos que en él se establecen.

### B.- Usos compatibles.

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada en instalaciones existentes de escasa entidad.
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Los usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que no precisen de obras, construcciones o instalaciones, y contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- El acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso,

los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.

- Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección natural, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 40 cms., no contravengan el resto de las determinaciones de este Plan General de Ordenación y no supongan un incremento significativo de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales, ni de los materiales de recubrimiento.
- La mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, con las condiciones establecidas en los artículos 135 y 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el apartado A del artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELTCENC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La mejora y adecuación de pistas rodadas y senderos existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 40 cms.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afección de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o

no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 119.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRPN-2).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- La reestructuración o ampliación de fincas agrícolas.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- Los cultivos bajo abrigo.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección natural.

### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Natural 2 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

#### **A.- Usos principales.**

- Preservación de los valores ecológicos y naturales existentes.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de obras, construcciones o instalaciones.
- El acceso y tránsito a pie por el área por caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre de los mismos por motivos de conservación o regeneración.
- Las actividades que tengan por objetivo la conservación, consolidación y mejora del medio físico y que comporten la realización de obras o instalaciones.
- Las actuaciones que tengan por objeto la recuperación de impactos ecológicos.
- Los proyectos y prácticas de reintroducción de especies autóctonas de flora o fauna.
- Las actividades científicas y de investigación que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- Todos aquellos que, precisando de autorización previa, tengan por objeto desarrollar el contenido normativo o las actuaciones previstas en este Plan General de Ordenación, en los términos que en él se establecen.

B.- Usos compatibles.

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada en instalaciones existentes de escasa entidad.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Los usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que no precisen de obras, construcciones o instalaciones, y contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- El acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección natural, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 40 cms, no contravengan el resto de las determinaciones de este Plan General de Ordenación y no supongan un incremento significativo de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales, ni de los materiales de recubrimiento.
- La mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y ganadería estabulada, con las condiciones establecidas en los artículos 135 y 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de estanques o aljibes, con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

- La rehabilitación o la construcción de cuartos de aperos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de cuartos de riego, con las condiciones que se establecen en el apartado H.2 del artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de alpendres, cobertizos y corrales, con las condiciones que se establecen en el apartado E del artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o construcción de edificaciones vinculadas a actividades artesanales de transformación alimentaria ligadas a la producción agropecuaria, con las condiciones que se establecen en el apartado E del artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCENC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afectación de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELOTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 120.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 3 (SRPN-3).**

Dado que la Reserva Natural Especial de Los Marteles cuenta con instrumento de ordenación aprobado y en vigor, pero que el mismo no está adaptado al TRELOTCENC, por determinación del apartado 4.b de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCENC se categoriza el suelo incluido dentro del referido Espacio Natural Protegido como Suelo Rústico de Protección Natural 3. En tanto se adapte el vigente Plan Director de la Reserva Natural Especial de Los Marteles al TRELOTCENC, le será



de aplicación a dicho Espacio Natural Protegido, transitoriamente, el régimen jurídico derivado del Plan Director aprobado y del vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

## **ARTÍCULO 121.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta sobre rasante, salvo aquellas vinculadas a los usos permitidos y que estén ordenadas pormenorizadamente en este Plan General de Ordenación.
- El uso residencial.
- El acondicionamiento, reestructuración o ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola.
- La nueva construcción de muros para abancalamientos agrícolas
- Los cultivos bajo abrigo.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Las canteras de extracción de piedras o áridos.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

#### **A.- Usos principales.**

- Preservación de los valores paisajísticos, históricos o etnográficos existentes.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- El acceso y tránsito a pie por el área por caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre de los mismos por motivos de conservación o regeneración.
- Las actividades que tengan por objetivo la conservación, consolidación y mejora del medio físico y del paisaje, que comporten la realización de obras o instalaciones.

- Las actuaciones que tengan por objeto la recuperación de impactos ecológicos.
- Los proyectos y prácticas de reintroducción de especies autóctonas de flora o fauna.
- Las actividades científicas y de investigación que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- La rehabilitación de obras, construcciones e instalaciones de interés arquitectónico o etnográfico.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Todos aquellos que, precisando de autorización previa, tengan por objeto desarrollar el contenido normativo o las actuaciones previstas en este Plan General de Ordenación, en los términos que en él se establecen.

B.- Usos compatibles.

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Los usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que no precisen de obras, construcciones o instalaciones, y contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- El acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección paisajística, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 40 cms., no contravengan el resto de las determinaciones de este Plan General de Ordenación y no supongan un incremento significativo de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales, ni de los materiales de recubrimiento



- La mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la agricultura y a la ganadería estabulada, con las condiciones establecidas en los artículos 135 y 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el apartado A del artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La reparación de muros de abancalamiento de terrenos existentes, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELTCENC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La mejora y adecuación de pistas rodadas y senderos existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 40 cms.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afección de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 122.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.

- La ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola.
- Los cultivos bajo abrigo.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

## 2.- Usos permitidos.

En el Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

### A.- Usos principales.

- Preservación de los valores paisajísticos, históricos o etnográficos existentes.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- El acceso y tránsito a pie por el área por caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre de los mismos por motivos de conservación o regeneración.
- Las actividades que tengan por objetivo la conservación, consolidación y mejora del medio físico y del paisaje, que comporten la realización de obras o instalaciones.
- Las actuaciones que tengan por objeto la recuperación de impactos ecológicos.
- Los proyectos y prácticas de reintroducción de especies autóctonas de flora o fauna.
- Las actividades científicas y de investigación que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- La rehabilitación de obras, construcciones e instalaciones de interés arquitectónico o etnográfico.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Todos aquellos que, precisando de autorización previa, tengan por objeto desarrollar el contenido normativo o las actuaciones previstas en este Plan General de Ordenación, en los términos que en él se establecen.

### B.- Usos compatibles.

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.

- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- Los usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que no precisen de obras, construcciones o instalaciones, y contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- El acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de conservación o regeneración.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección paisajística, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- La reestructuración de terrenos para su puesta en explotación agrícola, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 40 cms, no contravengan el resto de las determinaciones de este Plan General de Ordenación y no supongan un incremento significativo de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales, ni de los materiales de recubrimiento
- La reparación de muros de abancalamiento de terrenos existentes, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de estanques o aljibes, con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de cuartos de aperos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de cuartos de riego, con las condiciones que se establecen en el apartado H.2 del artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

- La rehabilitación o la construcción de alpendres, cobertizos y corrales, con las condiciones que se establecen en el apartado E del artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o construcción de edificaciones vinculadas a actividades artesanales de transformación alimentaria ligadas a la producción agropecuaria, con las condiciones que se establecen en el apartado E del artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el apartado A artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCENC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afección de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELOTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

**ARTÍCULO 123.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).**

**1.- Usos prohibidos.**

- La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta, salvo aquellas vinculadas al estudio, conservación e interpretación de los bienes arqueológicos o paleontológicos.
- El uso residencial.
- Nuevas roturaciones de terrenos para uso agrícola.
- Los cultivos bajo abrigo.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La utilización de vehículos todo-terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del suelo, fuera de las carreteras y pistas autorizadas.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

**2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Cultural únicamente se permitirán aquellos usos y actividades previstos por el planeamiento y que sean compatibles con la finalidad de investigación y de protección, así como los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

**A.- Usos principales.**

- Preservación y conservación de los bienes de valor arqueológico o paleontológico.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- El acceso y tránsito a pie por los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre de los mismos por motivos de conservación o investigación.
- Las actividades que tengan por objetivo la exploración, investigación, conservación, consolidación y mejora de los valores culturales objeto de protección, comporten o no la realización de obras o instalaciones...
- Las actuaciones que tengan por objeto la recuperación de impactos ecológicos.
- Todos aquellos que, precisando de autorización previa, tengan por objeto desarrollar el contenido normativo o las actuaciones previstas en este PGOV, en los términos que en él se establecen.

B.- Usos compatibles.

- Las prácticas agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería no estabulada.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada en instalaciones existentes de escasa entidad.
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La circulación de vehículos a motor del personal al servicio de las Administraciones Públicas fuera de las vías rodadas existentes en casos de labores de vigilancia, gestión técnica o conservación, así como casos de emergencia o fuerza mayor.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- Se permitirá la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que estén previstos por el planeamiento y sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección cultural, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 40 cms., no contravengan el resto de las determinaciones de este PGOV y no supongan un incremento de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales, ni de los materiales de recubrimiento
- Mejora paisajística de instalaciones existentes de escasa entidad vinculadas a la ganadería estabulada, con las condiciones establecidas en los artículos 135 y 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el apartado 2.A del artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCEC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.



### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afección de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este Plan General de Ordenación, en el Plan Insular de Ordenación, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial, en especial la relativa a la protección del patrimonio arqueológico.

En aplicación de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, el promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concedérsele licencia ni autorización alguna.

## **SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.**

### **ARTÍCULO 124.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.**

1. En las categorías de suelo rústico de protección económica únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola y, en su caso, pecuario, forestal, hidrológico o extractivo.
2. Igualmente se permitirá la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el artículo 116 de este Documento Normativo.
3. Asimismo, podrán desarrollarse los usos y labores agrícolas señalados en el artículo 136 de este Documento Normativo cuando no estén prohibidos por la legislación o el planeamiento.
4. En el suelo rústico de protección agraria serán posibles los usos vinculados a los aprovechamientos agrícolas y, en su caso, pecuarios. Asimismo, el PGOV podrá

permitir la realización de construcciones e instalaciones asociadas a dichos usos, con las condiciones establecidas en el artículo 136 de este Documento Normativo.

En todo caso, y salvo concreta disposición en contrario del PGOV, podrán permitirse en esta categoría de suelo rústico los actos y usos siguientes:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- b) Los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, apícola o análoga mediante el empleo de medios que no comporten la transformación del destino del suelo, ni requieran construcción o instalación fija y permanente alguna.
- c) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agrícola, que no impliquen movimiento de tierras.
- d) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- e) La reconstrucción o reparación de muros existentes de contención de terrenos agrícolas.

El PGOV delimita en su planimetría de ordenación, con trazo discontinuo, algunas vías que se prevé realizar en esta categoría de suelo, a los efectos de evitar su ocupación con obras o instalaciones que imposibiliten su trazado futuro.

5. En el suelo rústico de protección hidrológica se permitirán los usos, construcciones e instalaciones necesarios para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos y racionalizar la captación, extracción, embalse, regulación y canalización del agua.
6. En el suelo rústico de protección de infraestructuras se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos que motivan la categorización. Asimismo podrán permitirse, en los términos de la letra c) del apartado 1 del artículo 63 del TRELTCENC, las construcciones e instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de los correspondientes sistemas generales y locales o de las características naturales del suelo. Sólo se permitirán los actos y usos previstos en este apartado cuando el desarrollo del uso o actuación no sea incompatible con la finalidad de protección en virtud de la cual se ha categorizado el suelo como de protección de infraestructuras.

## **ARTÍCULO 125.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 (SRPA-1).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.



- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria.

## 2.- Usos permitidos.

En el Suelo Rústico de Protección Agraria 1 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o hidrológico.

### A.- Usos principales.

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- La reestructuración o la ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- La implantación de nuevos usos ganaderos estabulados.
- La construcción y reconstrucción de muros de abancalamiento de terrenos, con las condiciones que se establecen en el artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrícolas, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos ganaderos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

### B.- Usos compatibles.

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- El tránsito de vehículos por el área.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- Actividades deportivas sin motor en la naturaleza.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.

- Podrán desarrollarse, siempre que estén previstos por el planeamiento y sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección agraria, aunque no estén vinculados a los aprovechamientos agropecuarios. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- Los cultivos bajo abrigo, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación y siempre que no se encuentren en la subcategoría SRPA-1.1 delimitada en el Plano de Clasificación y Categorización del suelo de este PGOV.
- Actividades de protección, conservación y mejora del paisaje que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- La rehabilitación de edificaciones existentes para uso docente, divulgativo, científico o cultural.
- Los viveros de plantas y animales y edificaciones vinculadas, con las condiciones establecidas en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- Industrias artesanales rurales de procesamiento de productos agropecuarios, con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- Actividad comercial de escasa entidad en edificaciones existentes de valor etnográfico y asociada a los usos permitidos o admisibles.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- La mejora y adecuación de pistas rodadas y senderos existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 40 cms.
- Las actuaciones en materia de carreteras previstas en este Plan General de Ordenación o en el planeamiento territorial o sectorial.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 144 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial o de turismo rural, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCEC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

#### C.- Usos especiales.

Según se establece en la Directriz 62 de las DD.O.G.C., los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelos de menor valor agrológico.

En cualquier caso, los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan aprobarse en el Suelo Rústico de Protección Agraria 1 deberán justificar la imposibilidad o inadecuación de su localización en otras categorías secundarias de suelo rústico de protección agraria de menor incidencia paisajística y menor valor agrológico.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este PGOV como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 126.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2 (SRPA-2).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria.

### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o hidrológico.

#### **A.- Usos principales.**

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.

- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- La reestructuración o la ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- La implantación de nuevos usos ganaderos estabulados.
- La construcción y reconstrucción de muros de abancalamiento de terrenos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrícolas, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación o la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos ganaderos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

B.- Usos compatibles.

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- Tránsito de vehículos por el área.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- Actividades deportivas sin motor en la naturaleza.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que estén previstos por el planeamiento y sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección agraria, aunque no estén vinculados a los aprovechamientos agropecuarios. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- Los cultivos bajo abrigo, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación y siempre que no se encuentren en la subcategoría SRPA-2.1 delimitada en el Plano de Clasificación y Categorización del suelo de este PGOV.
- Actividades de protección, conservación y mejora del paisaje que conlleven la realización de obras o instalaciones.
- La rehabilitación de edificaciones existentes para uso docente, divulgativo, científico o cultural.
- Los viveros de plantas y animales y edificaciones vinculadas, con las condiciones establecidas en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

- Industrias artesanales rurales de procesamiento de productos agropecuarios, con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- Actividad comercial de escasa entidad en edificaciones existentes de valor etnográfico y asociada a los usos permitidos o admisibles.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- La apertura de nuevas vías rodadas o la mejora y adecuación de pistas rodadas y senderos existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 40 cms.
- Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el PGOV o en el planeamiento territorial o sectorial.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial o de turismo rural, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCENC y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

#### C.- Usos especiales.

Según se establece en la Directriz 62 de las DD.O.G.C., los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelos de menor valor agrológico.

### 3.- Usos admisibles.

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este PGOV como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en este Plan General de Ordenación, en el Plan Insular de Ordenación, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### 4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o

autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 127.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 (SRPA-3).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- La ampliación de fincas para su puesta en explotación agrícola.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- Nuevas edificaciones sobre rasante.
- La nueva construcción de muros para abancalamientos agrícolas.
- Los cultivos bajo abrigo.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico de protección agraria.

### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Agraria 3 únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o hidrológico.

#### **A.- Usos principales.**

- Las labores agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes.
- El acondicionamiento de fincas agrícolas existentes para su puesta en explotación, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- La reestructuración o la ampliación de terrenos para su puesta en explotación agrícola, con las condiciones indicadas en el artículo 136.
- La reconstrucción de muros de abancalamiento de terrenos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- Instalaciones para el almacenamiento, transporte y distribución de agua de riego, con las condiciones establecidas en el artículo 137 del Documento Normativo de Plan General de Ordenación.



B.- Usos compatibles.

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- Actividades deportivas sin motor en la naturaleza.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que estén previstos por el planeamiento y sean compatibles con los objetivos de protección, los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección agraria, aunque no estén vinculados a los aprovechamientos agropecuarios. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.
- Actividades de protección, conservación y mejora del paisaje.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural en edificaciones existentes.
- Actividad comercial de escasa entidad en edificaciones existentes de valor etnográfico y asociada a los usos permitidos o admisibles.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- El acondicionamiento y mejora de los senderos y pistas existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 40 cms.
- Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el PGOV o en el planeamiento territorial.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCEC Y en el artículo 116 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

C.- Usos especiales.

Según se establece en la Directriz 62 de las DD.O.G.C., los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de

protección agraria deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelos de menor valor agrológico.

En cualquier caso, los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan aprobarse en el Suelo Rústico de Protección Agraria 3 deberán justificar la imposibilidad o inadecuación de su localización en otras categorías secundarias de suelo rústico de protección agraria de menor incidencia paisajística.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este PGOV como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de calificación territorial o, en su caso, de proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PLOGC, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELOTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **ARTÍCULO 128.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Nuevas edificaciones sobre o bajo rasante.
- La nueva construcción de muros para abancalamientos agrícolas.
- Las labores agrícolas tradicionales.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría secundaria de suelo rústico.

### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Hidrológica únicamente se permitirán aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y que sean precisos para su aprovechamiento hidrológico.



A.- Usos principales.

- Almacenamiento y aprovechamiento del agua embalsada.
- Nuevas instalaciones vinculadas al almacenamiento, transporte y distribución de agua de riego, con las condiciones establecidas en el artículo 137 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.

B.- Usos compatibles.

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- La actividad cinegética sin instalaciones asociadas.
- Las labores de repoblación de los taludes de la balsa.
- La reconstrucción de muros de abancalamiento de terrenos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 del Documento Normativo de este Plan General de Ordenación.
- Actividades de protección, conservación y mejora del paisaje.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural en edificaciones existentes.
- La mejora y adecuación de pistas existentes, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 50 cms.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.

C.- Usos especiales.

Los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan aprobarse en el Suelo Rústico de Protección Hidrológica para el desarrollo de usos especiales deberán justificar la imposibilidad o inadecuación de su localización en otras categorías de suelo rústico de protección económica de menor incidencia paisajística.

### 3.- Usos admisibles.

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de calificación territorial o, en su caso, de proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

#### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

### **ARTÍCULO 129.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 1 (SRPI- 1).**

#### **1.- Usos prohibidos.**

- El uso residencial.
- Nuevas edificaciones vinculadas a los usos agrícolas o ganaderos.
- Las labores agrícolas tradicionales.
- El uso ganadero.
- La apicultura.
- La actividad cinegética.

#### **2.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 1 se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema general de infraestructuras de depuración de aguas residuales.

En todo caso, sólo se permitirán los actos y usos previstos los apartados siguientes cuando el desarrollo de los mismos no sea incompatible con la finalidad de protección.

##### **A.- Usos principales.**

- La actividad de depuración de aguas residuales.
- Enmascaramiento paisajístico del conjunto que conlleve la realización de edificaciones o instalaciones.

##### **B.- Usos compatibles.**

- Las labores de corrección de impactos paisajísticos mediante la plantación de arbolado.
- Tránsito y aparcamiento de vehículos en los lugares habilitados al efecto.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- Tránsito de personas.
- Nuevas actividades de protección, conservación y mejora del paisaje.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades,

asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

C.- Usos especiales.

No se permitirá la aprobación de Proyectos de Actuación Territorial, salvo los relacionados con la depuración de aguas residuales.

**3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de calificación territorial o, en su caso, de proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

**4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

**ARTÍCULO 130.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 2 (SRPI-2).**

**1.- Usos prohibidos, salvo en asentamientos rurales.**

Salvo en los casos en los que se superponga la categoría de SRPI-2 con la de asentamiento rural, son usos prohibidos los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento y, en particular, los siguientes:

a) **Con carácter general.**

- El uso residencial.
- Instalación de cualquier tipo de publicidad dirigida al usuario de la carretera, con las excepciones establecidas en el artículo 60 del RCC.
- La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.

b) **Zona de dominio público.**

- Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.
- Los cerramientos de cualquier tipo.
- Las labores agrícolas.

- Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.
- c) **Zona de servidumbre.**
  - Obras subterráneas que pudieran perjudicar el ulterior aprovechamiento de la zona para los fines a que está destinada.
- d) **Zona de afección.**
  - Nuevas instalaciones aéreas o subterráneas.
  - Obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, tales como garajes, almacenes, piscinas u obras que formen parte de instalaciones industriales
  - Cualquier alteración de los terrenos existentes que suponga incremento de su valor de expropiación.

## 2.- Usos prohibidos en asentamientos rurales.

En los casos en los que se superponga la categoría de SRPI-2 con la de asentamiento rural y hasta la línea límite de edificación, son usos prohibidos los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento y, en particular, los siguientes:

- a) **Zona de dominio público y hasta la línea límite de la edificación.**
  - Las obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.
  - El uso residencial.
  - La construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones.
  - Los cerramientos de cualquier tipo.
  - Las labores agrícolas.
  - Las conducciones subterráneas, salvo si la prestación de un servicio público así lo exigiera.
- b) **Desde la línea límite de la edificación hasta el límite de la zona de afección.**
  - Los usos contemplados como prohibidos por la normativa específica de aplicación en el asentamiento rural.

## 3.- Usos permitidos.

Son usos permitidos en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2 los contemplados en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento.

Se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales y locales de comunicaciones.

En todo caso, sólo se permitirán los actos y usos previstos los apartados siguientes cuando el desarrollo de los mismos no sea incompatible con la finalidad de protección.

A.- Usos principales.

a) **Zona de dominio público.**

- La circulación de vehículos.
- Modificación del trazado o del perfil de la carretera.
- Ejecución de obras necesarias para la prestación de un servicio público de interés general.

b) **Zona de servidumbre.**

- El uso principal será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la de suelo rústico de protección de infraestructuras.
- El paso de conducciones de suministros en los que concurren utilidad pública o interés social y que sean compatibles con la seguridad de la circulación.
- El encauzamiento y canalización de las aguas que discurran por la carretera.
- La plantación o la tala de árboles.

c) **Zona de afección.**

- El uso principal será el propio de la categoría de suelo a la que se superpone la de suelo rústico de protección de infraestructuras.
- La plantación o la tala de árboles.

En los tramos de SRPI-2 que atraviesan asentamientos rurales, los usos principales desarrollables entre la línea límite de edificación y el límite de la zona de afección son los contemplados en la normativa específica de aplicación en el asentamiento.

B.- Usos compatibles.

a) **Zona de dominio público.**

- Los elementos funcionales de las carreteras tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios.
- Las áreas de servicio, estaciones de suministro de combustible de vehículos, áreas de mantenimiento y las calzadas de servicio de los propios elementos funcionales.

b) **Zona de servidumbre.**

- Labores agrícolas en terrenos roturados y que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación.

- Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.
- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.
- Aprovechamiento de materiales para uso exclusivo de las obras de la carretera.
- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.
- Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- Otras utilizaciones análogas que contribuyan al mejor servicio de la carretera.
- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.
- Excepcionalmente, y donde no existiera otra solución, podrá autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.
- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.

c) **Zona de afección.**

- Labores agrícolas en terrenos roturados y que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación.
- Cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, en precario y siempre que sea compatible con la seguridad vial.
- Las explanaciones, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la plataforma ni para la explanación de la carretera por la modificación del curso de las aguas o por algún otro motivo.
- Obras de reparación y mejora en las construcciones o instalaciones ya existentes, una vez constatados su finalidad y contenido y siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Conducciones subterráneas de interés general en los casos donde no existiera posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

- Excepcionalmente, y donde no existiera otra solución, podrá autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.
- Excepcionalmente, equipamientos estructurantes vinculados al tráfico automovilístico.
- Usos y obras provisionales realizados con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad del sistema general.

En los tramos de SRPI-2 que atraviesan asentamientos rurales, los usos compatibles desarrollables entre la línea límite de edificación y el límite de la zona de afección son los contemplados en la normativa específica de aplicación en el asentamiento.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa autorización del uso por parte del titular de la carretera y la aprobación de la calificación territorial o, en su caso, del proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PIOGC, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELOTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

Según se establece en los artículos 25.3 de la LCC y 49 del RCC, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

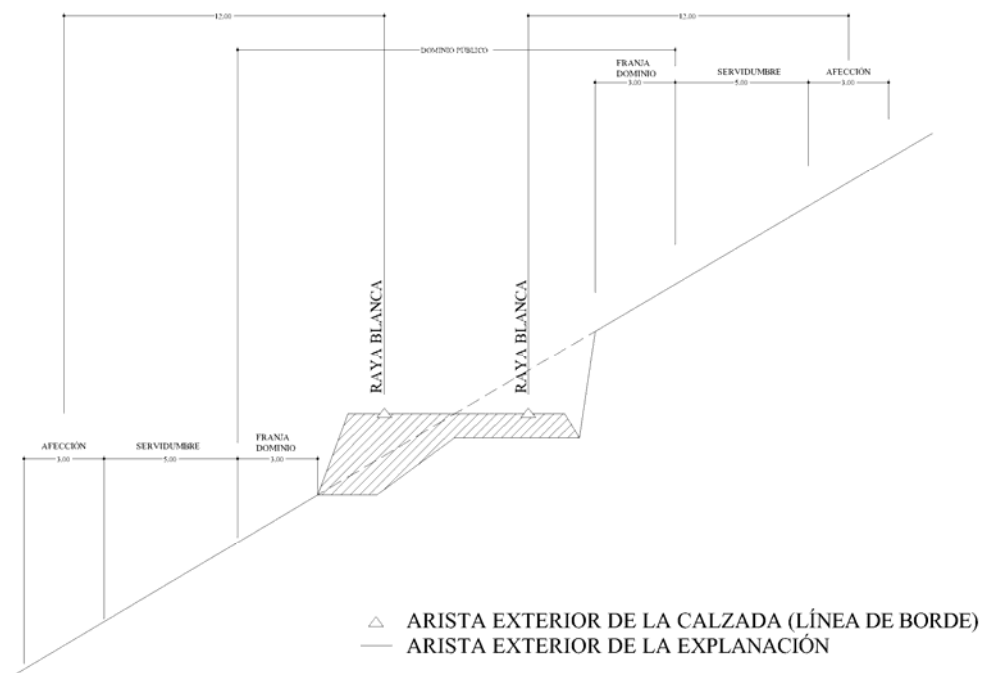
Según se establece en los artículos 26.2 de la LCC y 51 del RCC, en la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y talar árboles en la zona de afección se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Podrán autorizarse, excepcionalmente y por un plazo no superior a seis meses, instalaciones ligeras provisionales diáfanas fácilmente desmontables.



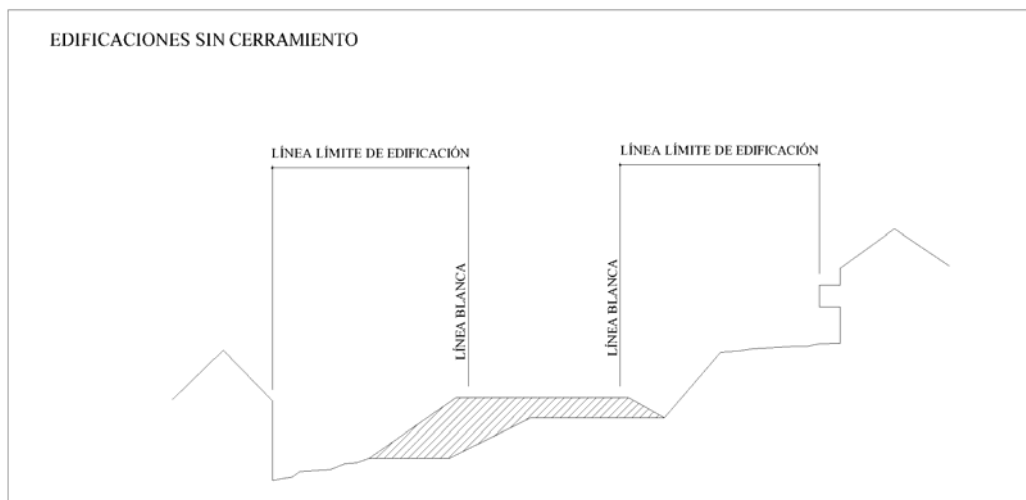
La autorización para ejecutar obras de cualquier tipo en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección comprenderá inexcusablemente el condicionado técnico que regule cuantos aspectos de las mismas hayan de tenerse en cuenta a fin de proteger la plataforma y las estructuras de la carretera y la seguridad de su circulación.

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS GC-41, GC-810 Y GC-413



EL LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEBERÁ SER SIEMPRE EXTERIOR A LA ZONA DE SERVIDUMBRE.  
CUANDO LA LÍNEA LÍMITE DEFINIDA EN EL CUADRO CAIGA EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE,  
EL LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE FIJARÁ EN EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACION



**SUBSECCIÓN 4ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.**

**ARTÍCULO 131.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.**

1. En las categorías de suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural podrán permitirse, con carácter general, los actos de edificación, construcción y establecimiento de instalaciones necesarios para el desarrollo de los usos previstos por el PGOV, el cual establece las determinaciones de ordenación aplicables a los mismos.
2. La ejecución de estos actos requerirá de la previa aprobación de la ordenación completa del asentamiento rural o agrícola. En todo caso, dichos actos precisarán del otorgamiento de la preceptiva licencia de obras.
3. Igualmente se permitirá la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el artículo 116 de este Documento Normativo.
4. Asimismo, podrán desarrollarse los usos y labores agrícolas señalados en el artículo 136 de este Documento Normativo cuando no estén prohibidos por la legislación o el planeamiento.
5. En el suelo rústico categorizado como asentamiento rural se aplicarán, además, las siguientes reglas específicas:
  - a) Podrán permitirse los actos y usos a los que se refiere el apartado número 1 de este artículo y los permitidos con carácter general en todas las categorías de suelo rústico, salvo que sean incompatibles con el uso residencial.
  - b) Se considerará compatible con el uso residencial el uso de industria artesanal, incluso cuando ambos se desarrollen en la misma edificación.
  - c) Podrá permitirse el uso turístico rural, con las condiciones que establezca la legislación sectorial correspondiente.
  - d) Se prohíbe en esta categoría de suelo rústico la realización de las actuaciones de interés general a las que se refieren los apartados número 2 y 4 del artículo 67 del TRELOTCEC.
  - e) Para el uso residencial la tipología edificatoria será la establecida para cada tipo de asentamiento rural en el artículo 142.
  - f) Salvo justificación suficiente en las necesidades derivadas de las características propias del asentamiento, la unidad apta para la edificación no podrá ser inferior a la establecida para cada tipo de asentamiento rural en el artículo 142, permitiéndose los actos de segregación y parcelación sin otra restricción que el respeto a dicha unidad mínima y a la exigencia de que ésta tenga acceso suficiente a través de uno de los viales existentes o previstos en el planeamiento.
6. En suelo rústico categorizado como asentamiento agrícola se aplicarán, además, las siguientes reglas específicas:

- a) Podrán permitirse los actos y usos a los que se refiere el apartado número 1 de este artículo y los permitidos con carácter general en todas las categorías de suelo rústico, salvo que sean incompatibles con el uso residencial.
- b) Se considerará compatible con el uso residencial el uso de industria artesanal, incluso cuando ambos se desarrollen en la misma edificación.
- c) Podrá permitirse el establecimiento de las industrias, de los equipamientos y de los servicios de interés general que se legitimen mediante Proyecto de Actuación Territorial y en las condiciones que determine el planeamiento aplicable, siempre que se cumpla lo establecido en la Directriz 62 de las DD.O.G.C.
- d) Podrá permitirse el uso turístico rural, con las condiciones que establezca la legislación sectorial correspondiente y siempre que ello no implique riesgo de desnaturalización de esta categoría de suelo.
- e) La tipología edificatoria será la establecida para los asentamientos agrícolas en el artículo 143 de este Documento Normativo
- f) La unidad superficial apta para la edificación será la establecida para cada tipo de asentamiento agrícola en el artículo 143 de este Documento Normativo.
- g) No se permitirán, en ningún caso, los siguientes usos:
  - Los usos incompatibles con el uso agrario.
  - Los usos ganaderos porcinos y avícolas en proporciones que lo hagan incompatibles con el agrícola y el residencial vinculado a éste.
  - Los usos de ganadería intensiva y los establecimientos asociados a los mismos.

## **ARTÍCULO 132.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- El uso ganadero.
- Los cultivos bajo abrigo.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones.
- La actividad cinegética.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

### **2.- Usos permitidos sin necesidad de licencia o autorización previa.**

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- El tránsito de vehículos por el área.
- La residencia en viviendas existentes.
- Labores agrícolas tradicionales en terrenos roturados que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y que no conlleven la utilización de productos que puedan afectar negativamente al uso residencial.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).

### **3.- Usos permitidos previa licencia o autorización.**

#### **A.- Uso principal y usos compatibles.**

El uso principal y los usos compatibles son los que se detallan en la normativa de aplicación, recogida en el artículo 142 de este Documento Normativo.

### **4.- Innecesariedad de la previa aprobación de Calificación Territorial.**

A tenor de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 27 del TRELTCENC, no será necesaria la previa aprobación de Calificación Territorial cuando el proyecto de edificación o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural ordenado por el planeamiento.

### **5.- Usos permitidos previa aprobación de Proyecto de Actuación Territorial.**

Son usos pormenorizados especiales desarrollables en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes:

- Industrias artesanales rurales, tipo B.
- Parques de investigación agraria, con las condiciones que se establezcan en el Plan Territorial Especial Agropecuario.
- Uso turístico hotelero en edificaciones existentes y con las condiciones establecidas en el artículo 140 de este Documento Normativo, en el planeamiento territorial y en la normativa sectorial.
- Dotaciones y equipamientos de gran entidad.

### **6.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de calificación territorial o, en su caso, de proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

## **ARTÍCULO 133.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA).**

### **1.- Usos prohibidos.**

- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- La construcción de nuevas viviendas.
- La actividad cinegética.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones

- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a la finalidad de protección y a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

## 2.- Usos permitidos.

### A.- Usos principales.

- Labores agrícolas tradicionales en terrenos roturados que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms y que no conlleven la utilización de productos que puedan afectar negativamente al uso residencial.
- Aprovechamientos vinculados a la ganadería estabulada o no estabulada que no precisen de nuevas construcciones o instalaciones.
- La residencia en viviendas existentes vinculadas a explotación agropecuaria.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- Preparación de terrenos para labores agrícolas tradicionales que comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms.
- Nuevas roturaciones de terrenos para uso agrícola.
- La implantación de nuevos usos ganaderos estabulados en instalaciones de pequeña entidad.
- La construcción y reconstrucción de muros de abancalamiento de terrenos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 de este Documento Normativo.
- La rehabilitación o la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrícolas, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 de este Documento Normativo.
- La rehabilitación o la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos ganaderos, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 de este Documento Normativo.

### B.- Usos compatibles.

- El acceso y tránsito a pie por el área.
- El tránsito de vehículos por el área.
- El uso docente, divulgativo, científico o cultural que no precise de construcciones o instalaciones.
- Actividades deportivas sin motor en la naturaleza.
- La conservación, rehabilitación o ampliación de viviendas existentes y vinculadas a explotación agropecuaria, con las condiciones que se establecen en el artículo 141 de este Documento Normativo.
- Los cultivos bajo mallas de sombreado, con las condiciones que se establecen en el artículo 136 de este Documento Normativo.
- Actividades de protección, conservación y mejora del paisaje.
- La rehabilitación de edificaciones existentes para uso docente, divulgativo, científico o cultural.
- Los viveros de plantas y sus edificaciones vinculadas, con las condiciones establecidas en el artículo 136 de este Documento Normativo.

- Industrias artesanales rurales de procesamiento de productos agropecuarios, con las condiciones que se establecen en el artículo 137 de este Documento Normativo.
- Actividad comercial de escasa entidad en edificaciones existentes de valor etnográfico y asociada a los usos permitidos o admisibles.
- La instalación de aerogeneradores, placas solares o infraestructuras similares, destinadas al autoconsumo en el abastecimiento de los usos permitidos o admisibles.
- Señalización informativa y normativa, en los términos establecidos en la legislación sectorial.
- La mejora y adecuación de pistas rodadas y senderos existentes para el aprovechamiento agrario de los terrenos, sin modificación de los materiales de recubrimiento y siempre que no comporten movimientos de tierras de una potencia superior a los 50 cms.
- Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el PGOV o en el planeamiento territorial o sectorial.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 de este Documento Normativo.
- El uso de turismo rural en edificaciones existentes, con las condiciones establecidas en el artículo 140 de este Documento Normativo.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial o de turismo rural, de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el apartado 8 del artículo 66 del TRELOTCENC y en el artículo 116 de este Documento Normativo.

#### C.- Usos especiales.

Según se establece en la Directriz 62 de las DD.O.G.C., los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de asentamiento agrícola deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en suelos de menor valor agrológico.

### **3.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles y su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de calificación territorial o, en su caso, de proyecto de actuación territorial, que legitimen dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la legalidad y oportunidad de la permisibilidad del uso en el marco de lo establecido en el PGOV, en el PIOGC, en el TRELOTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **4.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial o, en su caso, de Proyecto de Actuación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto



dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

**SUBSECCIÓN 5ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

**ARTÍCULO 134.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).**

1. En el suelo rústico categorizado como suelo rústico de protección territorial en el PGOV podrán realizarse los siguientes actos:
  - a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
  - b) La rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establecen en el artículo 116.
  - c) Los usos y labores agrícolas señalados en el apartado 1 del artículo 136.
  - d) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agrícola, que no impliquen movimiento de tierras.
  - e) Los actos de construcción y establecimiento de instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y el desarrollo de usos y actividades asimismo provisionales que no afecten a la funcionalidad de las correspondientes infraestructuras o de las características naturales del suelo, ni comporten riesgos de erosión o desprendimientos.
  - f) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
2. Las licencias que autoricen cualquier acto o uso en el suelo rústico de protección territorial quedarán sujetas a la condición de la demolición de las obras y construcciones y el desmantelamiento de las instalaciones a requerimiento de la Administración Pública y sin derecho alguno a indemnización.
3. Los usos pormenorizados en suelo rústico de protección territorial son los siguientes:

**A.- Usos prohibidos.**

- La construcción de cualquier tipo de edificación de nueva planta.
- Nuevas roturaciones de terrenos para uso agrícola.
- La apicultura con sus correspondientes instalaciones desmontables y móviles de escasa entidad.
- La residencia.
- El uso ganadero.
- La actividad cinegética.
- El vertido, abandono o depósito de objetos y residuos al aire libre o fuera de los lugares autorizados, así como su quema.
- Los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.

- El arranque, recolección, corte y desraizamiento no autorizado de ejemplares, o parte de ellos, de la flora silvestre protegida.
- La quema de basura, leñas muertas, rastrojos, malezas y similares.
- Todos aquellos usos que tengan la consideración de "prohibidos" en otros instrumentos de ordenación o en la normativa vigente aplicable.
- Cualquier uso, actividad o proyecto contrario a los objetivos de conservación de esta categoría de suelo rústico.

### **B.- Usos permitidos.**

En el Suelo Rústico de Protección Territorial solo serán posibles los usos y actividades de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables y siempre que sean compatibles con la finalidad de protección.

Por las razones que motivan la categorización del suelo, en el suelo rústico de protección territorial no es susceptible el desarrollo de PAT.

#### **A.- Usos principales.**

- Preservación de las características fisiográficas de los terrenos.
- El acceso y tránsito a pie por el área por caminos y pistas existentes.
- Los proyectos y prácticas de reintroducción de especies autóctonas de flora o fauna.
- Las actividades científicas y de investigación que conlleven la realización de obras o instalaciones.

#### **B.- Usos compatibles.**

- Las prácticas agrícolas de mantenimiento de las explotaciones agrarias tradicionales existentes, siempre que no comporten movimientos de tierras de potencia superior a 50 cms, no contravengan el resto de las determinaciones de este PGOV y no supongan un incremento de sus dimensiones, ni una modificación de los perfiles actuales.
- El uso ganadero en las vías pecuarias existentes.
- Los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, etc.).
- El tránsito de vehículos por las vías rodadas existentes.
- Los usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que no precisen de obras, construcciones o instalaciones, y contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.
- El acceso y tránsito a pie por el área fuera de los caminos y pistas existentes, siempre que no se proceda al cierre del área por motivos de seguridad.
- La división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el planeamiento y, en todo caso, los de la legislación agraria, en especial la reguladora de la unidad mínima de cultivo.
- Podrán desarrollarse, siempre que estén previstos por el planeamiento y sean compatibles con los objetivos de protección,

los usos y las actividades ya existentes legalmente en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de protección territorial, aunque no estén vinculados a la conservación y disfrute de los valores a proteger, y siempre que se constate la no existencia de peligro por riesgos de erosión o desprendimientos. Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación.

- El recintado de fincas, con las condiciones que se establecen en el artículo 144 de este Documento Normativo.
- La rehabilitación de obras, construcciones e instalaciones existentes de interés arquitectónico o etnográfico.
- La rehabilitación de instalaciones de pozos y conducciones de agua existentes, siempre y cuando hubieran estado autorizadas previamente y con las condiciones que se establecen en el artículo 137 de este Documento Normativo.

### **C.- Usos admisibles.**

Los usos que no hayan sido configurados expresamente en este Plan General de Ordenación como prohibidos o como permitidos tendrán la condición de usos admisibles. Su desarrollo requerirá, en todo caso, la previa aprobación de Calificación Territorial que legitime dicho desarrollo y las condiciones del mismo, previa valoración de la no afección de los valores objeto de protección y de la oportunidad de la permisibilidad del uso, en el marco de lo establecido en este PGOV, en el PIOGC, en el TRELTCENC y en la legislación sectorial aplicable.

### **D.- Exigibilidad de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales.**

La exigibilidad de la previa aprobación de Calificación Territorial para el desarrollo de los usos permitidos y de los usos admisibles será independiente de la exigibilidad o no de informes preceptivos, licencias o autorizaciones sectoriales previos al desarrollo del uso, de acuerdo a lo que a tal efecto dispongan el TRELTCENC y su desarrollo reglamentario, así como la legislación sectorial.

## **SUBSECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LOS USOS DESARROLLABLES EN EL SUELO RÚSTICO**

### **ARTÍCULO 135.- CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS.**

1. Con carácter general, y en concordancia con el régimen específico de cada categoría de suelo rústico, se permiten los usos y labores agrícolas que se realicen en terrenos ya cultivados y siempre que no incluya la reestructuración o ampliación de la superficie cultivable, ni requieran la nueva ejecución, reparación o rehabilitación de ningún tipo de construcción o instalación, sea permanente o desmontable, sin perjuicio de que para la realización de dichas labores se empleen medios o vehículos mecánicos.
2. En el suelo rústico de protección agraria serán posibles, siempre que estén permitidos por el planeamiento, los actos de construcción y establecimiento de

instalaciones fijas para la implantación o el desarrollo de los usos agrícola, ganadero, cinegético, apícola o análogo, que guarden adecuada proporción con la extensión y las características de dichos usos o explotaciones, quedando vinculados a ellos.

Cuando no estén expresamente ordenados por el planeamiento, la ejecución de estos actos requerirá la aprobación de la correspondiente Calificación Territorial y, en todo caso, la concesión de la licencia de obras.

3. El procedimiento de aprobación de la Calificación Territorial para la materialización de construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrarios tendrá las siguientes especificidades:

- a) El informe municipal a que se refiere el apartado 27.2.a) del TRELTCENC deberá ir acompañado de un informe no vinculante de la Agencia de Empleo y Desarrollo Local de Valsequillo acerca de la viabilidad de la explotación y la adecuación y proporcionalidad de la edificación o instalación solicitada con las dimensiones de la explotación. Este informe se remitirá al Cabildo de Gran Canaria junto con el resto de la documentación necesaria para la tramitación y, en su caso, aprobación de la Calificación Territorial.
- b) Una vez ejecutadas las obras amparadas por la correspondiente Calificación Territorial y Licencia de Obras municipal, se comunicará por escrito al Ayuntamiento dicha finalización, girándose visita técnica de comprobación del estado de las mismas y su ajuste a la Licencia otorgada.
- c) Agotados los plazos establecidos en la licencia para la ejecución de las obras sin que se haya notificado al Ayuntamiento su finalización, se girará la visita técnica detallada en el apartado anterior. En el caso de que aún no estuvieran finalizadas, se declarará la caducidad de la licencia, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 169 del TRELTCENC.
- d) El Ayuntamiento de Valsequillo podrá girar periódicamente visita de inspección a efectos de comprobar la efectiva utilización de la edificación autorizada y la vinculación de la misma a la explotación agropecuaria.
- e) En el caso de que en la visita de inspección se detectara que las obras ejecutadas o en ejecución no se ajustan a la licencia concedida, se adoptarán las medidas disciplinarias previstas en el artículo 176 y siguientes del TRELTCENC, notificándose la adopción de las mismas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
- f) Acreditado el transcurso de cinco años ininterrumpidos de no efectiva utilización de la edificación o instalación autorizada, y teniendo en cuenta la exigencia de su vinculación a la explotación, el órgano municipal competente podrá, previa audiencia del interesado, acordar la demolición de la construcción a costa del propietario de la misma.

4. Dentro del marco de lo establecido en el PIOGC, el PGOV regula las siguientes construcciones vinculadas al uso agrario:

a) Construcciones vinculadas al uso agrícola.

- 1). Invernaderos. Los invernaderos son instalaciones desmontables para el aprovechamiento de cultivos bajo abrigo. El PGOV establece la prohibición de su implantación por razones paisajísticas en el Suelo Rústico de Protección Agraria 1.1, Suelo Rústico de Protección Agraria 1.2 y Suelo Rústico de Protección Agraria 3.

- 2). Almacenes. Tendrán la consideración de almacenes las edificaciones destinadas al almacenamiento de vehículos, máquinas, instrumentos y productos agrícolas o su manipulación.
  - 3). Naves agrícolas. Se considerarán naves agrícolas aquellas edificaciones destinadas al almacenamiento o manipulación primaria de los productos agrícolas, tales como la selección y empaquetado, sin transformación, con dimensiones mayores que los almacenes y con tipología constructiva industrial.
  - 4). Cuartos de aperos. Tendrán la consideración de cuartos de aperos las dependencias destinadas al almacenamiento de abonos, herramientas y útiles propios de la actividad agrícola. Salvo determinación distinta establecida por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, podrán dimensionarse con capacidad suficiente para albergar los vehículos agrícolas al servicio de la explotación, en proporción al tipo y extensión de los cultivos.
  - 5). Cuartos de riego. El planeamiento establecerá su dimensión máxima en función de las características de los sistemas de riego empleados en la comarca o zona.
  - 6). Estanques, aljibes y balsas. La dimensión de los estanques, aljibes y balsas será proporcional a la explotación o explotaciones a las que sirvan, debiendo los mismos tener un tratamiento paisajístico que potencie su integración en el entorno
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero.
- 1). Alpendres. Se considerarán alpendres las construcciones cerradas y cubiertas destinadas al cobijo del ganado. Salvo determinación distinta establecida por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, serán compatibles con el uso agrícola.
  - 2). Miniqueserías. Se considerarán como miniqueserías las instalaciones artesanales destinadas a cuartos de ordeño, producción y curado de quesos.
  - 3). Granjas, cuadras y demás establecimientos de ganadería intensiva. Se incluyen en este grupo las construcciones destinadas a cobijo de ganado porcino o las que superen las dimensiones o capacidad que establezca el planeamiento para los alpendres.
5. En el interior de los asentamientos agrícolas sólo podrán permitirse, como construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero, los alpendres y las miniqueserías. En los asentamientos rurales, el PGOV podrá regular la compatibilidad de estas instalaciones en función de las características del asentamiento.
6. El PGOV podrá también establecer limitaciones a la implantación o dimensión de las construcciones e instalaciones de uso agrícola y ganadero en función de su capacidad y destino, de razones paisajísticas y de su proximidad a núcleos o asentamientos de población rural o urbana.
7. Podrá permitirse y legitimarse mediante Proyectos de Actuación Territorial la realización de construcciones, instalaciones y actividades de elaboración, transformación, distribución y comercialización de productos agrarios y pecuarios distintas de los reguladas en el apartado número 2 de este artículo.

Cuando se pretenda la realización de los mismos en suelo rústico de protección agraria y la adscripción a esta categoría de suelo rústico derive de la alta productividad agrícola de los terrenos, no se podrán legitimar dichas construcciones, instalaciones y actividades mediante Proyectos de Actuación Territorial, siendo únicamente permisibles, a través de la correspondiente Calificación Territorial, los actos y usos previstos en los apartados anteriores de este artículo, además de las actuaciones que tengan por objeto la mejora de las infraestructuras y de las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

**ARTÍCULO 136.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS.**

**A) Movimientos de tierras.**

1. A los efectos de este PGOV, se entienden por movimientos de tierras vinculados a los usos agrarios aquellas obras consistentes en la extracción, aporte y modelación de tierras con el objeto de propiciar o mejorar los aprovechamientos agrícolas de una finca.
2. Según su alcance e intensidad, las obras de movimiento de tierras se clasifican en obras de acondicionamiento, de reestructuración y de ampliación.
3. Son obras de acondicionamiento de una finca la puesta en uso de explotaciones abandonadas, siempre que no se requiera la alteración de la conformación original del terreno, respetándose los abanalamientos, terrazas, etc. que existiesen.  
Incluye el laboreo de fincas y los aportes de suelo para mejoras del sustrato con una potencia máxima de 40 cm. de tierra vegetal.  
Incluye, igualmente, el laboreo de terrenos en abandono, siempre que se conserven las estructuras agrarias que permitan identificar el suelo agrícola y mientras que no se haya producido una regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.
4. Son obras de reestructuración de una finca las que comportan la puesta en uso de explotaciones abandonadas, pudiendo alterarse la configuración original del terreno.  
Incluye el laboreo de terrenos, los aportes de suelo para remociones profundas con una potencia máxima de un metro con veinte centímetros, desmontes de hasta cuatro metros de altura, terraplenes y rellenos no superiores a tres metros sobre la rasante natural y formación de abanalamientos de altura no superior a dos metros y medio.  
Incluye, igualmente, la preparación de terrenos en abandono para el uso agrario y el laboreo de los mismos, siempre que no se haya producido la regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.
5. Son obras de ampliación de una finca las que implican el aumento de la superficie de explotación.  
Incluye el laboreo de fincas, aportes de suelo con una potencia máxima de un metro con veinte centímetros, desmontes de hasta dos metros, terraplenes y



rellenos no superiores a un metro y medio sobre la rasante natural y formación de abancalamientos de altura no superior a dos metros y medio.

En cualquier caso, se podrán permitir alturas superiores de acuerdo con lo establecido en el PIOGC y, en su caso, en el Plan Territorial Especial Agropecuario.

Incluye, igualmente, la preparación de terrenos para el uso agrario y el laboreo de los mismos, siempre que no se haya producido la regeneración natural de los terrenos, o bien cuando la vegetación recolonizadora tuviera una composición florística de escaso interés.

6. Los movimientos de tierras evitarán la interrupción de escorrentías o drenajes naturales, debiendo garantizarse su canalización.
7. Los desmontes deberán tratarse adecuadamente para su estabilización si han de quedar vistos. Los taludes deberán cubrirse de vegetación, con mampostería de piedra o con muros de fábrica revestidos de piedra.

#### **B) Muros para abancalamientos agrícolas.**

1. En el caso de que, por la pendiente del terreno, tengan que realizarse muros de contención sobre rasante para abancalamientos agrícolas, la altura de la parte vista no superará los dos metros y medio, medidos desde cualquier punto del terreno, y se revestirá con piedra del lugar. En el caso de ejecutarse con piedra seca, podrán alcanzar los cuatro metros de altura.
2. En abancalamientos y reabancalamientos, la altura de desmonte en ningún caso superará los dos metros y medio.
3. Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales, debiendo garantizarse en todo caso su canalización.
4. Se restaurarán los impactos que cause su construcción.

#### **C) Cuartos de aperos.**

1. Tendrán la consideración de cuartos de aperos las dependencias destinadas al almacenamiento de abonos, herramientas y útiles propios de la actividad agrícola.
2. Sólo se permite un cuarto de aperos por parcela.
3. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
4. Edificabilidad máxima: 0,001 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. Superficie máxima construida: Se establecerá en función de la superficie del terreno, con un máximo de diez (10) metros cuadrados.
6. Separación mínima a linderos: Tres (3) metros.
7. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de dos veinte (2,20) metros al alero y dos setenta (2,70) metros a la cumbre.



8. Se situarán en lugares que garanticen la menor incidencia visual posible.
9. Han de separarse más de siete (7) metros del borde del risco o cualquier cambio brusco de pendiente por debajo del lugar de construcción.
10. Se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes, ni techos de plancha de fibrocemento o similares.
11. La carpintería será de madera en su color o pintada con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
12. Sólo se permitirán huecos de ventilación situados a un metro setenta de altura (1,70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de uno con cuarenta (1,40) metros.

#### D) Invernaderos.

1. Los invernaderos son instalaciones desmontables para el aprovechamiento de cultivos bajo abrigo.

El PGOV establece la prohibición de su instalación, por razones de impacto paisajístico, en el *Suelo Rústico de Protección Agraria 1.1*, *Suelo Rústico de Protección Agraria 2.1* y *Suelo Rústico de Protección Agraria 3*.

2. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: Mil (1.000) metros cuadrados.
3. Altura máxima: Tres (3) metros.
4. Ocupación: 80%.
5. Cuando se produzca la caducidad de la explotación temporal o la de los materiales de los invernaderos, será obligatoria la retirada de los mismos y la limpieza del entorno de cualquier resto.

#### E) Alpendres, cobertizos y corrales.

##### E.1.- Alpendres.

1. Se considerarán alpendres las construcciones cerradas y cubiertas destinadas al cobijo del ganado.
2. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación, según el tipo de explotación ganadera:
  - a) Explotación caprina y ovina: Mil (1.000) metros cuadrados.
  - b) Explotación vacuna: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
3. Superficie máxima construida: Mil (1.000) metros cuadrados, en unidades no superiores a quinientos (500) metros cuadrados.
4. Ocupación máxima, según el tipo de explotación ganadera:
  - a) Explotación caprina y ovina: 20%.

- b) Explotación vacuna: 5%.
- 5. Separación a linderos: Retranqueo mínimo de 5 m al eje del camino y 2 m a linderos. Las instalaciones existentes con retranqueos menores a linderos, se consideran dentro de ordenación.
- 6. Longitud máxima de cada cuerpo de edificación: Treinta (30) metros.
- 7. Altura máxima interior: Dos con cuarenta (2,40) metros.
- 8. Altura máxima total: Tres con cincuenta (3,50) metros a cumbrera.

#### E.2.- Cobertizos.

- 1. Los cobertizos son instalaciones destinadas al cobijo de ganado y abiertas por todos sus lados o adosadas por uno de sus laterales.
- 2. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación, según el tipo de explotación ganadera
  - a) Explotación caprina y ovina: Quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) Explotación vacuna: Mil (1.000) metros cuadrados.
- 3. Superficie máxima construida: Quinientos (500) metros cuadrados.
- 4. Ocupación máxima: 20%.
- 5. Altura máxima interior: Dos con cuarenta (2,40) metros.
- 6. Altura máxima total: Tres con cincuenta (3,50) metros a cumbrera.

#### E.3.- Corrales.

Los corrales interiores a la finca en explotación podrán realizarse con vallados de hasta dos (2) metros de altura, de los cuales el primer metro veinte (1,20) podrá ser muro ciego y el resto de malla metálica.

#### F) Granjas, cuadras y demás establecimientos de ganadería intensiva.

- 1. Se incluyen en este grupo las construcciones destinadas a cobijo de ganado porcino o las que superen las dimensiones o capacidad que establezca el planeamiento para los alpendres.
- 2. En el área de ordenación del PGOV se localizan dos instalaciones de este tipo:

##### 2.1.- Granja porcina de La Gavia.

Se localiza en los terrenos categorizados como *Suelo Rústico de Protección Paisajística* e incluidos en un ámbito territorial de *Fuera de Ordenación 5*, en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo del PGOV.

Las condiciones actuales de las instalaciones y edificaciones son las que se detallan a continuación:

- a) Superficie de la unidad apta para la edificación: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- b) Superficie construida: Setecientos (700) metros cuadrados.
- c) Altura máxima total: Una planta. Tres con cincuenta (3,50) metros a cumbre.
- d) Separación a linderos: Retranqueo mínimo de cinco (5) metros al eje del camino y dos (2) metros a linderos.

2.2.- Explotación agropecuaria mixta de Las Cañadas de Correa.

Se localiza en los terrenos categorizados como *Suelo Rústico de Protección Paisajística* e incluidos en un ámbito territorial de *Fuera de Ordenación 5*, en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo del PGOV.

Las condiciones actuales de las instalaciones y edificaciones son las que se detallan a continuación:

- a) Superficie de la unidad apta para la edificación: Seis mil (6.000) metros cuadrados.
- b) Superficie construida: Novecientos (900) metros cuadrados.
- c) Altura máxima total: Una planta. Tres con cincuenta (3,50) metros a cumbre.
- d) Separación a linderos: Retranqueo mínimo de 5 m al eje del camino y 2 m a linderos.

3. Las condiciones de las obras e instalaciones permitidas se recogen en el artículo 76.5 del presente Documento Normativo, que establece el *Régimen de Fuera de Ordenación 5*.

**G) Estanques y depósitos para el almacenamiento de agua.**

1. Separación de linderos: No se establece.
2. Se ejecutarán bajo la rasante. En el caso de que, por la pendiente del terreno, tengan que realizarse muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará los dos metros y medio (2,50 m), medidos desde cualquier punto del terreno, y se revestirán con piedra del lugar.
3. Se justificarán sus dimensiones en función de la superficie de la finca o fincas a las que abastezca o de otras necesidades de almacenamiento.
4. Se restaurarán los impactos que cause su construcción.

**H) Almacenes agrícolas y otros servicios e instalaciones ligadas al uso agropecuario.**

H.1) Almacenes agrícolas.

1. Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Superficie construida:
  - a) Parcelas entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>: En función de la superficie del terreno, con un máximo de quince (15) metros cuadrados.
  - b) Parcelas de más de 10.000 m<sup>2</sup>: Edificabilidad máxima de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de veinticinco (25) metros cuadrados.
3. Altura máxima: tres metros y medio (3,5 m) a cumbre, pudiendo justificadamente alcanzar los cuatro metros y medio (4,5 m).
4. Separación a linderos: Retranqueo mínimo de 5 m al eje del camino y 2 m a linderos. Las instalaciones existentes con retranqueos menores, se consideran dentro de ordenación..
5. Se prohíben techos de planchas de fibrocemento o similares y cualquier material reflectante, debiendo techarse de teja o materiales que se le asemejen.

#### H.2) Cuartos de riego.

1. Superficie máxima construida en función de la superficie del terreno, con un máximo de quince (15) metros cuadrados.
2. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de dos veinte (2,20) metros al alero y dos setenta (2,70) metros a la cumbre.

#### H.3) Cortavientos.

Se realizarán con materiales fácilmente desmontables, de colores que lo mimeticen con el entorno, siendo obligatoria la retirada de materiales y la limpieza del entorno cuando se produzca la caducidad de la explotación temporal.

### **ARTÍCULO 137.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA INDUSTRIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DERIVADOS DE EXPLOTACIONES AGRARIAS, ACUÍCOLAS E HIDROLÓGICAS.**

Las industrias que pueden establecerse en suelo rústico son las vinculadas a la extracción y envasado de agua y las vinculadas a las actividades artesanales de transformación alimentaria y ligadas a la producción agropecuaria

#### **A) Industrias de extracción y envasado de agua.**

Las industrias de extracción y envasado de agua deberán estar situadas a pié de yacimiento o en sus cercanías.

##### 1.- Condiciones generales.

- a) Se exigirá, en el momento de levantamiento del Acta de Comprobación, la completa ejecución de las medidas correctoras de impactos. En el caso de que en la visita de inspección se detectara que las obras ejecutadas o en

ejecución no se ajustan a la licencia concedida, se adoptarán las medidas disciplinarias previstas en el artículo 177 y siguientes del TRELTCENC, notificándose la adopción de las mismas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

- b) El Ayuntamiento de Valsequillo podrá girar periódicamente visita de inspección a efectos de comprobar la efectiva utilización de la edificación o instalación autorizada y la vinculación de la misma a la explotación de extracción y envasado de agua.
- c) Acreditado el transcurso de cinco años ininterrumpidos de no efectiva utilización de la edificación o instalación autorizada, y teniendo en cuenta la exigencia de su vinculación a la explotación, el órgano municipal competente podrá, previa audiencia del interesado, acordar la demolición de la construcción a costa del propietario de la misma.

## 2.- Condiciones particulares de las edificaciones o instalaciones.

- a) Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: Diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) Ocupación: 35%.
- c) Altura máxima: Dos plantas ó siete con cincuenta (7,50) metros.
- d) Altura máxima de cumbre: siete con cincuenta (7,50) metros.
- e) Separación a linderos: Cinco (5) metros.
- f) Para la concesión de licencia de nueva implantación o ampliación de este tipo de industrias será precisa la elaboración de un estudio territorial con el contenido mínimo siguiente:
  - Definición en el ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
  - Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales definidas en el planeamiento insular y municipal.
  - Evaluación de los efectos sobre las infraestructuras viarias y sobre los servicios existentes o previstos en el planeamiento, tales como suministro de energía, abastecimiento, depuración, residuos sólidos, comunicaciones u otras, incluyendo propuestas de medidas y obras a ejecutar por los promotores, tanto para la conexión como para la compensación de su incidencia en la capacidad y funcionalidad de las redes y servicios existentes.
  - Análisis de las características geomorfológicas, topográficas, botánicas, faunísticas y culturales del lugar objeto del proyecto y su entorno, e identificación de las determinaciones del proyecto potencialmente generadoras de efectos negativos sobre las mismas.
  - Análisis gráfico y literario del impacto paisajístico de la actuación, desde los puntos de vista más frecuentes, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones previas y final, con justificación de las características y disposición de las edificaciones y actuaciones proyectadas en relación con el mismo, los materiales a utilizar en el acabado exterior de las construcciones y espacios libres, y las especies vegetales a implantar, todo ello con el objetivo de lograr una máxima integración visual y paisajística, diurna y nocturna, en su caso, del proyecto en el entorno.
  - Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se consideran precisos para la ejecución del proyecto, con específica atención a la cantidad y procedencia de las tierras vegetales afectadas.

- Medidas correctoras o compensadoras de los efectos negativos sobre el medio, tanto en la fase de ejecución, como en la de servicio.
  - Descripción y análisis gráfico y literario de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio y la justificación detallada de la solución adoptada en su relación con los mismos.
- g) Para actividades manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se seguirá lo dispuesto en el Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.
- h) Se deberá abonar el canon establecido en el artículo 62.3 del TRELOTCEC.
- B) Condiciones de las edificaciones vinculadas a actividades artesanales de transformación alimentaria ligadas a la producción agropecuaria.**
1. Recoge este apartado todas aquellas industrias artesanales ligadas a explotaciones ganaderas existentes, como es el caso de las miniquiserías.
- Se consideran como miniquiserías las instalaciones artesanales destinadas a cuartos de ordeño, producción y curado de quesos.
2. Serán de aplicación, además de las condiciones generales establecidas en el artículo 135 de este Documento Normativo, las condiciones particulares siguientes:
- a) Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: Mil doscientos (1.200) metros cuadrados.
  - b) Superficie máxima construida: Cuarenta y cinco (45) metros cuadrados.
  - c) Altura libre interior máxima: Dos con cuarenta (2,40) metros.
  - d) Altura máxima: Una planta, tres con cincuenta (3,50) metros a cumbrera.
  - e) Estará revestida de piedra natural o pintada de colores terrosos que la enmascaren con el entorno y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales reflectantes. La carpintería será de madera en su color o de otro material pintado con colores que favorezcan la integración en el paisaje.
  - f) En el caso de aprovechamientos industriales, se deberá abonar el canon establecido en el artículo 62.3 del TRELOTCEC

**ARTÍCULO 138.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO Y A LAS ACTIVIDADES LÚDICAS Y CULTURALES.**

1. La regulación de estos usos se realizará a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de Acampadas, Instalaciones Recreativas, Divulgativas, Científicas y Deportivas.
2. En tanto entre en vigor dicho Plan Territorial Especial, se estará a lo dispuesto en Anexo 2 - Cuadro de Regulación Específica de Usos, del PIOGC.

**ARTÍCULO 139.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS A SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANOS Y AL TRÁFICO AUTOMOVILÍSTICO.**

1. Parcela mínima: Diez mil (10.000) metros cuadrados, de los que sólo mil (1.000) metros cuadrados pueden afectarse para la actividad en cuestión.
2. Superficie máxima construida: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
3. Separación a linderos: Cuatro (4) metros.
4. Ocupación: 25%.
5. Altura máxima: Cuatro con cincuenta (4.50) metros.  
Estaciones de servicio: Siete con cincuenta (7.50) metros.
6. En el caso de estaciones de servicio, será exigible la elaboración de un estudio territorial con el contenido mínimo siguiente:
  - a) Definición en el ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.
  - b) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales definidas en el planeamiento insular y municipal.
  - c) Evaluación de los efectos sobre las infraestructuras viarias y sobre los servicios existentes o previstos en el planeamiento, tales como suministro de energía, abastecimiento, depuración, residuos sólidos, comunicaciones u otras, incluyendo propuestas de medidas y obras a ejecutar por los promotores, tanto para la conexión como para la compensación de su incidencia en la capacidad y funcionalidad de las redes y servicios existentes.
  - d) Análisis de las características geomorfológicas, topográficas, botánicas, faunísticas y culturales del lugar objeto del proyecto y su entorno, e identificación de las determinaciones del proyecto potencialmente generadoras de efectos negativos sobre las mismas.
  - e) Análisis gráfico y literario del impacto paisajístico de la actuación desde los puntos de vista más frecuentes, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones previas y final, con justificación de las características y disposición de las edificaciones y actuaciones proyectadas en relación con el mismo, los materiales a utilizar en el acabado exterior de las construcciones y espacios libres, y las especies vegetales a implantar, todo ello con el objetivo de lograr una máxima integración visual y paisajística, diurna y nocturna, en su caso, del proyecto en el entorno.
  - f) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se consideran precisos para la ejecución del proyecto, con específica atención a la cantidad y procedencia de las tierras vegetales afectadas.
  - g) Medidas correctoras o compensadoras de los efectos negativos sobre el medio, tanto en la fase de ejecución, como en la de servicio.
  - h) Descripción y análisis gráfico y literario de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio y la justificación detallada de la solución adoptada en su relación con los mismos.
7. Sólo se podrá desarrollar este uso en aquellas zonas establecidas por el PIOGC en las que sea un uso permisible.



**ARTÍCULO 140.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO TURÍSTICO RURAL.**

1. En el suelo rústico de Valsequillo se podrán localizar las siguientes modalidades de alojamientos de turismo rural, establecidas y reguladas en el *Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural* (D 18/1998):
  - A) Casas rurales: Edificaciones de arquitectura tradicional canaria o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas y, en general, vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. Los inmuebles destinados a alojamiento de uso compartido dispondrán de un máximo de ocho habitaciones y quince plazas alojativas, y los inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima dos habitaciones dobles y seis plazas alojativas.
  - B) Hoteles rurales: Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, de arquitectura tradicional canaria o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas y, en general, vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el anexo I del *D 18/1998*.
2. Las edificaciones susceptibles de acoger el uso de turismo rural deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4 del *D 18/1998*.
3. El apartado 7 del artículo 228 del PLOGC establece la obligación para el PGOV de incorporar la relación de edificaciones de arquitectura tradicional rural susceptibles de ser utilizadas para alojamiento en la modalidad de turismo rural.  
En cumplimiento de esta norma directiva, el PGOV estima como susceptibles de acoger el uso de turismo rural todas las edificaciones incorporadas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo, excepto los molinos y puentes incluidos en el mismo. La valoración de su interés histórico, arquitectónico, o etnográfico es la que se realiza en la correspondiente Ficha del Catálogo.
4. El apartado 3.b) de la Directriz 64 (asentamientos agrícolas) de las DD.O.G.C. establece la obligación para el PGOV de fijar la capacidad alojativa máxima por asentamiento agrícola, en función de sus características y la capacidad prevista.  
  
En cumplimiento de esta norma directiva, el PGOV estima como capacidad alojativa máxima del asentamiento agrícola de El Rincón en 24 plazas alojativas y la de El Helechal en 12 plazas alojativas.  
  
Los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el estado actual de los núcleos, la existencia de edificaciones que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 4 del *D 18/1998* y la capacidad en cuanto a plazas alojativas de las mismas.
5. El apartado 3.a) de la Directriz 63 (asentamientos rurales) de las DD.O.G.C. establece la obligación para el PGOV de fijar la capacidad alojativa máxima por asentamiento rural, en función de sus características y la capacidad prevista.  
  
En cumplimiento de esta norma directiva, el PGOV estima como capacidad alojativa máxima de los asentamientos rurales delimitados por el PGOV la siguiente:

- Casas Blancas: 6 plazas.
- El Montecillo: 0 plazas.
- Las Casillas: 6 plazas.
- El Troncón: 0 plazas.
- Barranco Los Santiagos: 0 plazas.
- La Palma de Las Vegas: 12 plazas.
- La Huertecilla: 0 plazas.
- Colmenar Alto: 0 plazas.
- Colmenar Bajo: 32 plazas.
- Lomo de La Palma: 0 plazas.
- Cuevas Negras: 0 plazas.
- San Roque: 24 plazas.
- La Cuarta: 0 plazas.
- El Roque: 0 plazas.
- Hoya Marina: 0 plazas.
- Los Llanetes: 12 plazas.
- Tecén: 0 plazas.

Los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el estado actual de los núcleos y la existencia de edificaciones que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 4 del *D 18/1998* y la capacidad en cuanto a plazas alojativas de las mismas.

#### **ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO.**

##### **A) Norma general:**

1. Según lo dispuesto en el artículo 66.7 del TRELOTCENC, en el municipio de Valsequillo queda prohibida la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia de los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
2. Se permite la rehabilitación para su conservación de edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico. Estas edificaciones podrán destinarse a uso residencial, si no lo prohibiera la normativa específica de la categoría del suelo donde se emplaza, pudiendo excepcionalmente realizarse obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
3. Tanto para la rehabilitación, como para la nueva construcción de viviendas en suelo rústico se requerirá el pago del canon establecido en el artículo 62.3 del TRELOTCENC.

##### **B) Condiciones particulares de las edificaciones.**

1. Viviendas en edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico.
  - a) Cuando se plantee la ampliación de las edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, ésta deberá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación primitiva (carpinterías, cubierta,

- revestimiento, colores, etc.), manteniendo la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.
- b) La ampliación sólo podrá realizarse en planta baja y para la dotación de baño y cocina. Será, como máximo, de un 25% de la superficie construida, con un máximo de quince (15) metros cuadrados, sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos totales.
  - c) Requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

## 2. Viviendas en asentamientos rurales.

La construcción de viviendas en los asentamientos rurales delimitados por el planeamiento municipal se regirán por la normativa específica indicada en los planos de ordenación pormenorizada de asentamientos rurales y cuyas condiciones se detallan en el artículo siguiente.

## **ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).**

### **1. Normativas Mr1 y Mr2.**

- a) **Ámbito territorial de aplicación.**

Las normativas Mr1 y Mr2 se aplican en los asentamientos rurales consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones del tipo rural tradicional que coexisten con edificaciones recientes de viviendas unifamiliares entre medianeras, en lugares de alta incidencia paisajística y normalmente de orografía complicada, lindantes con otras categorías de suelo rústico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas “Mr1” y “Mr2” en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

- b) **Uso y tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.
- c) **Usos pormenorizados.**
  - 1). **Uso principal:** Residencial.
  - 2). **Usos compatibles:**
    - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
    - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, comercial tipo A, oficinas tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
    - En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.

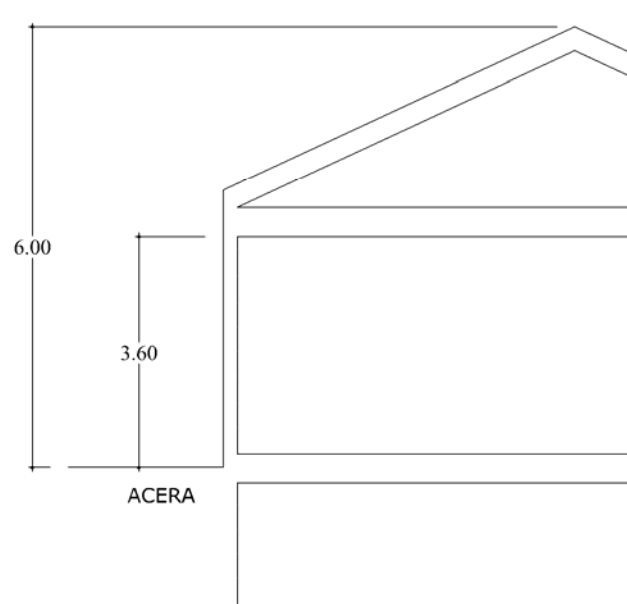
- Espacio entre el último forjado y el tejado: No podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.
- d) Determinaciones sobre condiciones de la unidad apta para la edificación.
- 1). Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: 200 m<sup>2</sup>. No obstante, se permitirá la edificación de parcelas residuales de inferior tamaño.
  - 2). Fachada mínima: 4,50 (cuatro con cincuenta) metros.
- e) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la unidad apta para la edificación.
- 1). La disposición de la edificación podrá ser lineal, en "L", en "U" o con patio central, con una crujía máxima de seis (6) metros.
  - 2). Separación mínima a linderos:  
Edificación entre medianeras. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.
  - 3). Se admiten patios en fachada, siempre que:  
Sus dimensiones mínimas sean de tres metros de fachada por dos metros de fondo.  
Se sitúe un mínimo de 4 metros de fachada de edificación en la alineación oficial.  
Se traten adecuadamente las medianeras que puedan quedar libres, debiéndose como mínimo enfoscar y pintar.
- f) Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
- 1). Altura en número de plantas:  
Mr1: Una planta.  
Mr2: Dos plantas.
  - 2). Altura en metros respecto a la vía pública:  

A.- Normativa Mr1:

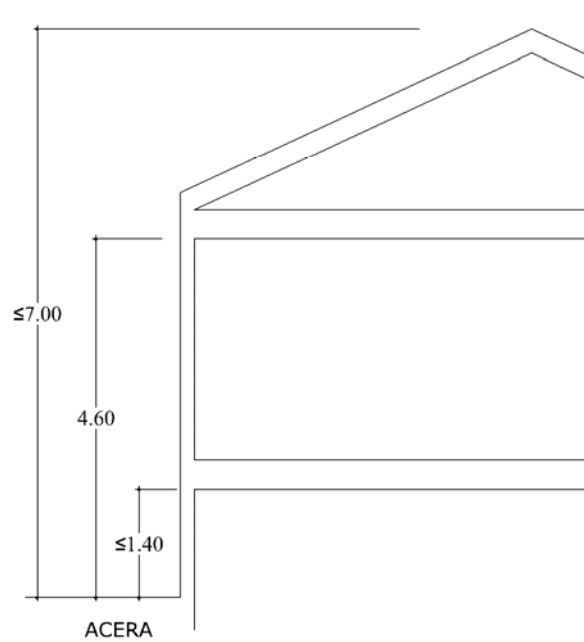
    - Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 4,60 (cuatro con sesenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 7,00 (siete) metros.
    - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta baja: 3,60 (tres con sesenta) metros.  
A cumbre: menor o igual que 6,00 (seis) metros.

B.- Normativa Mr2

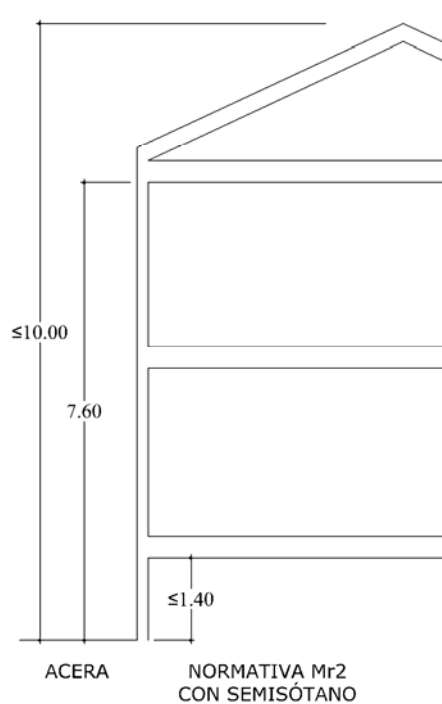
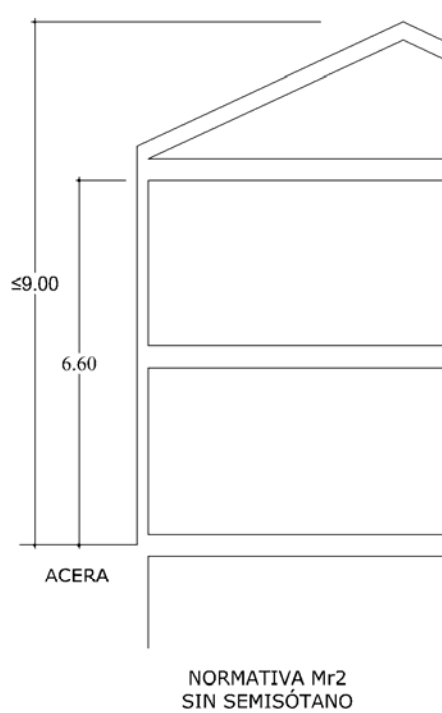
- Con semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 10,00 (diez) metros.
  - Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 9,00 (nueve) metros.
- 3). Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



NORMATIVA Mr1  
SIN SEMISÓTANO



NORMATIVA Mr1  
CON SEMISÓTANO



- 4). Volados. No se permiten cuerpos cerrados en ningún caso, admitiéndose exclusivamente elementos volados tipo balcón abierto, con un vuelo máximo de 0,70 m. y con una longitud máxima igual a  $2/3$  de la longitud de la fachada.



- 5). Fachadas. Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h > 1.5 b$ , o igual), excepto en puertas de garaje, que serán como máximo de 3 (tres) metros de altura y 3 (tres) metros de ancho.
- 6). Condiciones de la cubierta.
- El recubrimiento de la cubierta será de teja.
  - El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no se aprecien desde la fachada y desde los puntos de observación más frecuentes.
  - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- 7). Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
- (1) Coeficiente de edificabilidad:
- Mr1: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Mr2: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- (2) Edificabilidad de la unidad apta para la edificación:
- A.- Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mt1 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 250 m<sup>2</sup>.
- B.- Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa Mt2 se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras o adosada, la superficie edificada total máxima será de 450 m<sup>2</sup>.
- C.- Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
- D.- Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 y 2 anteriores, aquellos terrenos que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregarlos, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose un retranqueo mínimo de 2 metros, manteniéndose la fachada en la alineación oficial y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
- 8). En el caso de que se opte por segregar unidades aptas para la edificación con superficie superior a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer

sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varios terrenos así segregados.

- 9). Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.
- A Materiales y color: Los materiales y colores de exteriores serán adecuados para el enmascaramiento de la edificación en el entorno. Podrán construirse con mampostería de piedra o revestidos de piedra natural de colores similares a la de los muros de abancalamiento de terrenos. No se admiten los revestimientos de lajas.
  - B En caso de utilizarse pinturas, se utilizarán los tonos ocres similares al color de la tierra del entorno.
  - C Cuando se pretenda la construcción de una unidad apta para la edificación con linderos hacia otras categorías de suelo rústico, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros de estos linderos para dar fachada. En los casos en los que se justifique la imposibilidad de realizar esta separación por el tamaño o la forma de la parcela, los paramentos medianeros deberán tener un zócalo de revestimiento de piedra de un metro de altura, pintándose el resto de colores terrosos.
  - D El vallado respecto al resto del suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se revestirá de piedra, como mínimo, en la cara lindante con el suelo rústico.

## 2. Normativa AJ.

### a) Ámbito territorial de aplicación.

Las normativas AJ se aplican en los asentamientos rurales consolidados por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones constituidas por viviendas unifamiliares aisladas o adosadas a alguna medianería, en lugares de moderado o alto impacto paisajístico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con la leyenda "AJ" en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

### b) Uso y tipología edificatoria:

- AJ-200: Vivienda unifamiliar aislada. Vivienda unifamiliar adosada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.
- AJ-300 y AJ-400: Vivienda unifamiliar aislada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.
- AJ-1000: Vivienda unifamiliar aislada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.

c) Usos pormenorizados.

1) Uso principal: Residencial.

2) Usos compatibles:

En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.

En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, comercial tipo A, oficinas tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.

En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.

Espacio entre el último forjado y el tejado: No podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.

d) Determinaciones sobre condiciones de la unidad apta para la edificación.

1) Superficie mínima de la unidad apta para la edificación:

AJ-200: 200 m<sup>2</sup>.

AJ-300: 300 m<sup>2</sup>.

AJ-400: 400 m<sup>2</sup>.

AJ-1000: 1000 m<sup>2</sup>

2) Fachada mínima.

AJ-200 y AJ-300: 8 (ocho) metros.

AJ-400 y AJ-1000: 12 (doce) metros.

e) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la unidad apta para la edificación.

1) Separación mínima a linderos:

– AJ-200: Separación mínima de 2 (dos) metros a linderos. En zonas consolidadas por edificaciones se permitirá adosar la edificación a las medianerías existentes, respetando el retranqueo mínimo en los linderos libres de edificación.

– AJ-300: Separación mínima de 2 (dos) metros a linderos.

– AJ-400 y AJ-1000: Separación mínima de 4 (cuatro) metros a linderos. En zonas consolidadas por edificaciones se podrá reducir esta distancia hasta dos metros, siempre que se justifique la imposibilidad de realizar mayor separación por el tamaño o la forma de la parcela.

2) La disposición de la edificación podrá ser lineal, en "L", en "U" o con patio central, con una crujía máxima de seis (6) metros.

f) Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.

1) Altura en número de plantas. 2 (dos) plantas.

2) Altura en metros respecto a la vía pública:

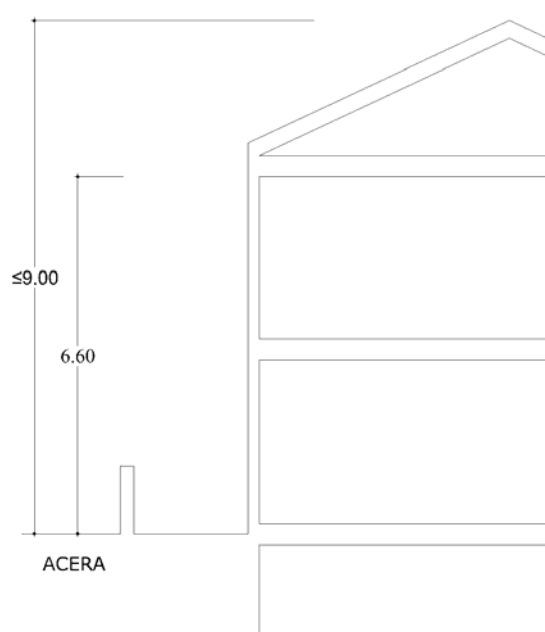
– Con semisótano:

Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.

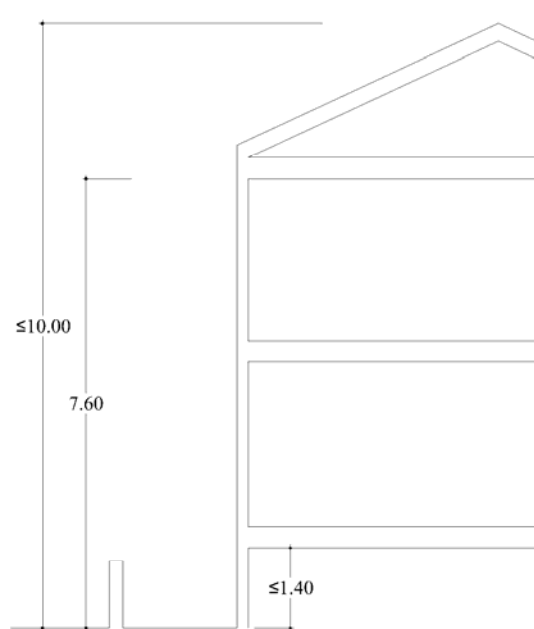
A cumbrera: menor o igual que 10,00 (diez) metros.

- Sin semisótano:  
Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.  
A cumbrera: menor o igual que 9,00 (nueve) metros.

- 3) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.



NORMATIVA AJ  
SIN SEMISÓTANO



NORMATIVA AJ  
CON SEMISÓTANO

- 4) Volados. No se permiten cuerpos cerrados invadiendo la zona de retranqueo obligatorio, admitiéndose exclusivamente elementos volados tipo balcón abierto, con un vuelo máximo de 0,70 m. y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de la fachada.
  - 5) Fachadas. Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h > 1.5 b$ , o igual), excepto en puertas de garaje, que serán como máximo de 3 (tres) metros de altura y 3 (tres) metros de ancho.
  - 6) Condiciones de la cubierta.
    - El recubrimiento de la cubierta será de teja.
    - El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no se aprecien desde la fachada y desde los puntos de observación más frecuentes.
    - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- g) Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
- 1) Coeficiente de edificabilidad.

AJ-200: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
AJ-300: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
AJ-400: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
AJ-1000: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - 2) Edificabilidad de la unidad apta para la edificación:
    - A Cuando en una unidad apta para la edificación situada en asentamiento rural con normativa AJ se pretenda la construcción de edificios o conjuntos de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar pareada, la superficie edificada total máxima será de 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados.
    - B Esta superficie edificada total máxima se refiere a la superficie construida sobre rasante, no contándose a estos efectos los semisótanos no vivideros y los sótanos.
    - C Siendo la superficie máxima de la edificación tal y como se establece en los apartados 1 anterior, aquellos terrenos que por su tamaño hubieran permitido una mayor edificabilidad y cuyos propietarios no deseen segregarlos, podrán completarse con jardines, zonas verdes o áreas de esparcimiento privadas y tendrán fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones, respetándose los retranqueos mínimos y cumpliendo, en todo caso, con el resto de las condiciones recogidas en este artículo.
    - D En el caso de que se opte por segregar unidades aptas para la edificación con superficie superior a la mínima para agotar la edificabilidad que permite la normativa, esta segregación deberá referirse tanto al vuelo como al primer sótano, no estando permitidos los garajes comunes a varios terrenos así segregados.

3) Ocupación máxima en planta:

- AJ-200: no se establece.
- AJ-300: no se establece.
- AJ-400: 25%.
- AJ-1000: 20%.

h) Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones.

- 1) Situación en el terreno: Las nuevas construcciones se situarán lo más alejadas posible del borde de los bancales, de tal modo que se reduzca al mínimo su percepción visual.
- 2) Materiales y color: Los materiales y colores de exteriores serán adecuados para el enmascaramiento de la edificación en el entorno. Podrán construirse con mampostería de piedra o revestidos de piedra natural de colores similares a la de los muros de abanalamiento de terrenos. No se admiten los revestimientos de lajas.
- 3) En caso de utilizarse pinturas, se utilizarán los tonos ocres similares al color de la tierra del entorno.
- 4) El vallado respecto al resto del suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se revestirá de piedra, como mínimo, en la cara lindante con el suelo rústico.
- 5) Jardinería: Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de terreno.

**ARTÍCULO 143.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA).**

1. No se permite la construcción de nuevas viviendas en los asentamientos agrícolas delimitados en el Plan General de Ordenación de Valsequillo.
2. Será condición indispensable para la autorización de las obras de rehabilitación y ampliación de viviendas existentes en asentamientos agrícolas la existencia de una explotación agropecuaria en funcionamiento. Para el control de este extremo será necesario el cumplimiento de las condiciones generales de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria, recogidas en el artículo 135 de este Documento Normativo.
3. La rehabilitación o ampliación de viviendas en asentamientos agrícolas deberá cumplir las condiciones se detallan a continuación.
  - a) Uso y tipología edificatoria:  
Vivienda unifamiliar aislada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.
  - b) Usos pormenorizados.
    - 1) Usos principales: Residencial y turismo rural.
    - 2) Usos compatibles:

- En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
  - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, social y sanitario, y garaje.
  - En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, social y sanitario.
  - Espacio entre el último forjado y el tejado: No podrá utilizarse para la ubicación de piezas habitables, pudiendo destinarse a usos como trastero o para la colocación de depósitos de agua.
- c) Determinaciones sobre condiciones de la unidad apta para la edificación.
- 1) Superficie mínima de la unidad apta para la edificación: 10000 (diez mil) metros cuadrados.
  - 2) Fachada mínima: 8 (ocho) metros.
- d) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la unidad apta para la edificación.
- 1) Separación mínima a linderos: 2 (dos) metros. En zonas consolidadas por edificaciones se permitirá adosar la edificación a las medianerías existentes, respetando el retranqueo mínimo en los linderos libres de edificación.
  - 2) La disposición de la edificación podrá ser lineal, en "L", en "U" o con patio central, con una crujía máxima de seis (6) metros.
- e) Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
- 1) Altura en número de plantas. 2 (dos) plantas.
  - 2) Altura en metros respecto a la vía pública:
    - Con semisótano:
      - Al intradós del techo de la planta primera: 7,60 (siete con sesenta) metros.
      - A cumbrera: menor o igual que 10,00 (diez) metros.
    - Sin semisótano:
      - Al intradós del techo de la planta primera: 6,60 (seis con sesenta) metros.
      - A cumbrera: menor o igual que 9,00 (nueve) metros.
  - 3) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
  - 4) Volados. No se permiten cuerpos cerrados invadiendo la zona de retranqueo obligatorio, admitiéndose exclusivamente elementos volados tipo balcón abierto, con un vuelo máximo de 0,70 m. y con una longitud máxima igual a 2/3 de la longitud de la fachada.
  - 5) Fachadas. Los huecos de fachada serán rectangulares, siendo su altura superior o igual a una vez y media la anchura ( $h > 1.5 b$ , o igual), excepto en puertas de garaje, que serán como máximo de 3 (tres) metros de altura y 3 (tres) metros de ancho.



- 6) Condiciones de la cubierta.
- El recubrimiento de la cubierta será de teja.
  - El tejado ocupará la totalidad de la cubierta, pudiendo plantearse un tramo de cubierta plana no transitable para la colocación de placas solares, con un máximo de 4 m<sup>2</sup> por vivienda y siempre que no se aprecien desde la fachada y desde los puntos de observación más frecuentes.
  - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- f) Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - 2) Edificabilidad máxima de la unidad apta para la edificación: 200 m<sup>2</sup>e.
  - 3) Ocupación máxima en planta: 15%
- g) Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones:
- 1) Situación en la parcela: Las nuevas construcciones se situarán lo más alejadas posible del borde de los bancales, de tal modo que se reduzca al mínimo su percepción visual.
  - 2) Materiales y color: Los materiales y colores de exteriores serán adecuados para el enmascaramiento de la edificación en el entorno.
  - 3) Los muros exteriores podrán construirse con mampostería de piedra o revestidos de piedra natural de colores similares a la de los muros de abanalamiento de terrenos existentes en el entorno. No se admiten los revestimientos de lajas.
  - 4) La carpintería de exteriores será de madera.
  - 5) El pavimento de exteriores deberá realizarse preferentemente con piedra o, en todo caso, con materiales de colores similares a los del terreno del entorno.
  - 6) En caso de utilizarse pinturas en exteriores, se utilizarán los tonos ocres similares al color de la tierra del entorno.

#### **ARTÍCULO 144.- CONDICIONES DEL RECINTADO DE FINCAS.**

1. Los recintados de fincas se realizarán de forma que el impacto paisajístico en el entorno sea lo más leve posible, utilizándose preferiblemente vegetación y/o materiales pétreos del sitio.
2. Sólo se podrá llevar a cabo el recintado de una finca cuando no exista una disposición legal o determinación de un instrumento de ordenación de carácter superior que lo prohíba. En todo caso, la realización de los vallados deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

- A Norma general: Se permite el vallado metálico no coloreado con tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura de dos con veinte (2,20) metros.
- B Explotaciones ganaderas: Podrá resolverse con muros de mampostería de piedra, o revestidos de piedra en sus caras visibles desde el exterior, de una altura máxima de un (1) metro. Se podrá completar el cerramiento con vallado metálico no coloreado de tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura total máxima de dos con veinte (2,20) metros.
- C Explotaciones agrícolas: Se realizarán con vallado metálico no coloreado de tamaño mínimo de huecos de cinco por cinco (5x5) centímetros hasta una altura total máxima de dos con veinte (2,20) metros, pudiendo realizarse los primeros veinticinco (25) centímetros con muro ciego.

Salvo el caso de simples vallados descritos en el apartado A, los demás tipos de recintado de fincas seguirán la tramitación indicada en el artículo 135 de este Documento Normativo.

**ÍNDICE**

<b><u>TÍTULO I</u></b>	<b><u>OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
	ARTÍCULO 1.- OBJETO.....	1
<b><u>TÍTULO II</u></b>	<b><u>ÁREA DE ORDENACIÓN.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
	ARTÍCULO 2.- ÁREA DE ORDENACIÓN.....	1
<b><u>TÍTULO III</u></b>	<b><u>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>CAPÍTULO I</u></b>	<b><u>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ....</u></b>	<b><u>2</u></b>
	ARTÍCULO 3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. DEFINICIÓN. ....	2
<b><u>CAPÍTULO II</u></b>	<b><u>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. 2</u></b>	
	<b>SECCIÓN I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>2</b>
	ARTÍCULO 4.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. ....	2
	ARTÍCULO 5.- DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN. ....	3
	ARTÍCULO 6.- DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO ADOPTADO.....	3
	ARTÍCULO 7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	4
	ARTÍCULO 8.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	4
	ARTÍCULO 9.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. ....	4
	ARTÍCULO 10.- USOS GLOBALES. ....	5
	ARTÍCULO 11.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES.....	6
	ARTÍCULO 12.- DETERMINACIONES SOBRE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.....	7
	ARTÍCULO 13.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES. ....	7
	ARTÍCULO 14.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. ....	8
	ARTÍCULO 15.- DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS MÁXIMOS PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	8
	ARTÍCULO 16.- INCORPORACIÓN EXPRESA DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE DECLAREN SUBSISTENTES. ....	9
	ARTÍCULO 17.- CAUSAS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO. ....	10

**SECCIÓN II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO ..... 11**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO. .... 11**

- ARTÍCULO 18.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE SUELO URBANO. .... 11
- ARTÍCULO 19.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS... 12
- ARTÍCULO 20.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO. .... 13
- ARTÍCULO 21.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS... 16
- ARTÍCULO 22.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES, TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS BÁSICAS Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS DE USO EN SUELO URBANO..... 16

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN. . 16**

- ARTÍCULO 23.- DETERMINACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES..... 16
- ARTÍCULO 24.- REMISIÓN, EN SU CASO, DEL ESTABLECIMIENTO DE ALGUNAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUCU A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA LAS DETERMINACIONES REMITIDAS. .... 17

**SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO. .... 17**

- ARTÍCULO 25.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO. .... 17
- ARTÍCULO 26.- ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA O CON PRECIO FINAL DE VENTA LIMITADO. .... 18
- ARTÍCULO 27.- REMISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO..... 18

**SECCIÓN III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE..... 19**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE..... 19**

- ARTÍCULO 28.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DEL SUELO URBANIZABLE..... 19

ARTÍCULO 29.- CATEGORIZACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA DEL SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE....	19
ARTÍCULO 30.- ADSCRIPCIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA O CON PRECIO FINAL DE VENTA LIMITADO.....	20
<b>SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO .....</b>	<b>20</b>
ARTÍCULO 31.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.....	20
<b>SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.....</b>	<b>21</b>
ARTÍCULO 32.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. ....	21
ARTÍCULO 33.- ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. ....	22
<b>SECCIÓN IV. DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>23</b>
<b>SUBSECCIÓN 1ª. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>23</b>
ARTÍCULO 34.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	23
<b>SUBSECCIÓN 2ª. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>24</b>
ARTÍCULO 35.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO.....	24
<b>SUBSECCIÓN 3ª. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>25</b>
ARTÍCULO 36.- USOS GLOBALES. ....	25
ARTÍCULO 37.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. DEFINICIÓN.	25
ARTÍCULO 38.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (SRPN-1).....	26
ARTÍCULO 39.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRPN-2).....	26
ARTÍCULO 40.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 3 (SRPN-3).....	27
ARTÍCULO 41.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. DEFINICIÓN. ....	27
ARTÍCULO 42.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1).....	27
ARTÍCULO 43.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2).....	28

ARTÍCULO 44.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).....	28
<b>SUBSECCIÓN 4ª. CATEGORÍAS DE SUELOS RÚSTICOS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA. ....</b>	<b>29</b>
ARTÍCULO 45.- USOS GLOBALES. ....	29
ARTÍCULO 46.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. DEFINICIÓN. .	29
ARTÍCULO 47.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 (SRPA-1). ....	29
ARTÍCULO 48.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2 (SRPA-2). ....	30
ARTÍCULO 49.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 (SRPA-3). ....	30
ARTÍCULO 50.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH). .	31
ARTÍCULO 51.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. DEFINICIÓN.....	31
ARTÍCULO 52.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 1 (SRPI-1).....	31
ARTÍCULO 53.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 2 (SRPI-2).....	32
<b>SUBSECCIÓN 5ª. CATEGORIAS DE SUELOS RÚSTICOS CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL. ....</b>	<b>32</b>
ARTÍCULO 54.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.....	32
ARTÍCULO 55.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR). ....	33
ARTÍCULO 56.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA).....	33
<b>SUBSECCIÓN 6ª. CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. ....</b>	<b>34</b>
ARTÍCULO 57.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT). ...	34
<b>SUBSECCIÓN 7ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE DIRECTA APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>34</b>
ARTÍCULO 58.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE DIRECTA APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. ....	34
ARTÍCULO 59.- DETERMINACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....	35
<b>SUBSECCIÓN 8ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. ....</b>	<b>36</b>
ARTÍCULO 60.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS. ....	36
<b>SUBSECCIÓN 9ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA. ....</b>	<b>36</b>
ARTÍCULO 61.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS QUE DEBEN SERVIR DE BASE PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	36

**SUBSECCIÓN 10ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL. .... 39**

ARTÍCULO 62.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS. .... 39

ARTÍCULO 63.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ESPECÍFICAS DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES. .... 39

ARTÍCULO 64.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL ESPECÍFICAS DE LOS ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS. .... 39

**SUBSECCIÓN 11ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. .... 39**

ARTÍCULO 65.- ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE INTENSIDAD BÁSICAS. .... 39

**CAPÍTULO III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. .... 40**

**SECCIÓN I. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE CARÁCTER GENERAL. .... 40**

ARTÍCULO 66.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. .... 40

ARTÍCULO 67.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. .... 40

ARTÍCULO 68.- DETERMINACIONES SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO, ETNOGRÁFICO Y ARQUEOLÓGICO. .... 41

ARTÍCULO 69.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. .... 42

ARTÍCULO 70.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO: EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. .... 42

ARTÍCULO 71.- ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONANTES PARA LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y PARA LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN ..... 42

ARTÍCULO 72.- INCORPORACIÓN EXPRESA DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE DECLAREN SUBSISTENTES. .... 42

ARTÍCULO 73.- DISPOSICIONES DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. .... 43



**SECCIÓN II. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA..... 43**

**SUBSECCIÓN 1ª REGÍMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN. .... 43**

ARTÍCULO 74.- SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN..... 43

ARTÍCULO 75.- OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS O INSTALACIONES  
FUERA DE ORDENACIÓN. .... 44

ARTÍCULO 76.- REGÍMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN. .... 44

**SECCIÓN III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. .... 56**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA  
URBANIZACIÓN..... 56**

ARTÍCULO 77.- DETERMINACIÓN, CON CARÁCTER EXCEPCIONAL, DE LA  
LOCALIZACIÓN DE ALGÚN ELEMENTO DE LOS SISTEMAS  
GENERALES..... 56

ARTÍCULO 78.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS GENERALES..... 56

ARTÍCULO 79.- DETERMINACIÓN, LOCALIZACIÓN Y ORDENACIÓN DE  
SISTEMAS LOCALES..... 58

ARTÍCULO 80.- ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. .... 59

ARTÍCULO 81.- DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE  
EDIFICABILIDAD..... 74

ARTÍCULO 82.- NORMATIVAS M1, M2 Y M3..... 77

ARTÍCULO 83.- NORMATIVAS Mt1 Y Mt2..... 84

ARTÍCULO 84.- NORMATIVA Mh2. .... 89

ARTÍCULO 85.- NORMATIVA CH ..... 92

ARTÍCULO 86.- NORMATIVA CJ..... 96

ARTÍCULO 87.- NORMATIVA I1, I2 e I3. .... 100

ARTÍCULO 88.- NORMATIVA HT..... 105

ARTÍCULO 89.- REMISIÓN, EN SU CASO, DEL ESTABLECIMIENTO DE  
ALGUNAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN  
DETALLADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA  
URBANIZACIÓN A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN O A  
ESTUDIO DE DETALLE Y ESTABLECIMIENTO, EN SU CASO,  
DE CONDICIONANTES PARA LAS DETERMINACIONES  
REMITIDAS. .... 106

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA  
URBANIZACIÓN NO ORDENADO. .... 106**

ARTÍCULO 90.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO  
NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO  
ORDENADO. .... 106

ARTÍCULO 91.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS..... 107

ARTÍCULO 92.- DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN NO ORDENADO.....	108
ARTÍCULO 93.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	108
ARTÍCULO 94.- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.....	109
<b>SECCIÓN IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>110</b>
<b>SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>110</b>
ARTÍCULO 95.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	110
ARTÍCULO 96.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL.....	110
ARTÍCULO 97.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.....	110
ARTÍCULO 98.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN....	110
ARTÍCULO 99.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE EQUIDISTRIBUCIÓN .....	110
ARTÍCULO 100.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN. FINALIDAD.....	111
ARTÍCULO 101.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN. FINALIDAD.....	111
ARTÍCULO 102.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. FINALIDAD.....	112
ARTÍCULO 103.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO DE COMPARACIÓN Y PONDERACIÓN DE DICHS COEFICIENTES.....	112
ARTÍCULO 104.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN (agc).....	115
ARTÍCULO 105.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN (AMC).....	116
ARTÍCULO 106.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN (age).....	117
ARTÍCULO 107.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (ame).....	119
ARTÍCULO 108.- DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	120
ARTÍCULO 109.- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR.....	122
ARTÍCULO 110.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	122

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. .... 123**

ARTÍCULO 111.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA DE LOS SECTORES DE SUELO  
URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO..... 123

**SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. 125**

ARTÍCULO 112.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO NO ORDENADO. .... 125

ARTÍCULO 113.- REMISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN  
DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO NO ORDENADO A PLAN PARCIAL DE  
ORDENACIÓN. .... 126

ARTÍCULO 114.- DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE CONDICIONANTES  
PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN  
DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
NO ORDENADO..... 127

**SECCIÓN V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN SUELO RÚSTICO..... 127**

**SUBSECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES COMUNES DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA PORMENORIZADA EN SUELO RÚSTICO ..... 127**

ARTÍCULO 115.- ORDENACIÓN, EN SU CASO, DE SISTEMAS  
GENERALES Y LOCALES..... 127

ARTÍCULO 116.- REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES CON VALOR  
HISTÓRICO, CULTURAL O ETNOGRÁFICO EN SUELO  
RÚSTICO..... 127

**SUBSECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN  
AMBIENTAL. .... 129**

ARTÍCULO 117.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE  
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL..... 129

ARTÍCULO 118.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (SRPN-1)..... 129

ARTÍCULO 119.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2 (SRPN-2)..... 132

ARTÍCULO 120.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 3 (SRPN-3)..... 134

ARTÍCULO 121.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)..... 135

ARTÍCULO 122.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)..... 137

ARTÍCULO 123.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)..... 141

**SUBSECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN  
ECONÓMICA. .... 143**

- ARTÍCULO 124.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE  
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA..... 143
- ARTÍCULO 125.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 (SRPA-1)..... 144
- ARTÍCULO 126.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2 (SRPA-2)..... 147
- ARTÍCULO 127.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 (SRPA-3)..... 150
- ARTÍCULO 128.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)..... 152
- ARTÍCULO 129.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 1  
(SRPI- 1)..... 154
- ARTÍCULO 130.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 2  
(SRPI-2)..... 155

**SUBSECCIÓN 4ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS  
TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL. .... 162**

- ARTÍCULO 131.- ACTOS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CATEGORÍAS DE  
SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE  
POBLAMIENTO RURAL..... 162
- ARTÍCULO 132.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR). .... 163
- ARTÍCULO 133.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN SUELO  
RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA). .... 164

**SUBSECCIÓN 5ª. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
PORMENORIZADA EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL. ... 167**

- ARTÍCULO 134.- USOS PORMENORIZADOS DESARROLLABLES EN  
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).. 167

**SUBSECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES E  
INSTALACIONES VINCULADAS A LOS USOS DESARROLLABLES EN EL  
SUELO RÚSTICO ..... 169**

- ARTÍCULO 135.- CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES E  
INSTALACIONES VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS..... 169
- ARTÍCULO 136.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS,  
INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LOS  
USOS AGRARIOS..... 172
- ARTÍCULO 137.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA  
INDUSTRIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DERIVADOS DE  
EXPLOTACIONES AGRARIAS, ACUÍCOLAS E  
HIDROLÓGICAS. .... 177

ARTÍCULO 138.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO Y A LAS ACTIVIDADES LÚDICAS Y CULTURALES.....	179
ARTÍCULO 139.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS A SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANOS Y AL TRÁFICO AUTOMOVILÍSTICO.....	180
ARTÍCULO 140.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO TURÍSTICO RURAL. ....	181
ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO. ....	182
ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR). ....	183
ARTÍCULO 143.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAA).....	193
ARTÍCULO 144.- CONDICIONES DEL RECINTADO DE FINCAS.....	195