

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE BREÑA BAJA, (LA PALMA)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

(Artículos 1 a 9)

### **2.- DESARROLLO Y EJECUCION .**

(Artículos 10 a 25)

### **3.- CONDICIONES DE USO.**

(Artículos 26 a 33)

### **4.- CONDICIONES DE EDIFICACION.**

4.1.- Definiciones. (Artículos 34 a 53)

4.2.- Normas de edificación. (Artículos 54 a 74)

4.3.- Normas complementarias. (Artículos 75 a 94)

### **5.- RÉGIMEN DEL SUELO.**

5.1.- Suelo urbano.

5.1.1.- Suelo urbano consolidado. (Artículos 95 a 106)

5.1.2.- Suelo urbano no consolidado. (Artículos 107 a 111)

5.2.- Suelo urbanizable.

5.2.1.- Suelo urbanizable sectorizado ordenado. (Artículos 112 a 121)

5.2.2.- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado. (Art. 122 a 125)

5.2.3.- Suelo urbanizable no sectorizado. (Artículos 126 a 128)

5.3.- Suelo rústico. (Artículos 129 a 143)

## **6.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

(Artículos 144 a 166)

## **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

## **Artículo 1: Naturaleza.**

El Plan General de Ordenación del municipio de Breña Baja, y las presentes Normas Urbanísticas se han formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico y demás normas aplicables, específicamente, la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, (Ley 6/ 1998, de 13 abril), modificada parcialmente por el R.D. Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes; la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; y por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (D.L. 1/2.000), modificado parcialmente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias; por la Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de las Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias; por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias; por la Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador; por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias; por la Ley 6/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias; y que en lo sucesivo denominaremos TR-LOTENC, y en cuanto no se ha efectuado el desarrollo reglamentario de ésta, en aplicación de la disposición transitoria décima del mismo, los Reglamentos estatales de Planeamiento, (R.D. 2159/1978), y de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978).

## **Artículo 2: Objeto.**

El Plan General de Ordenación de Breña Baja tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, mediante la definición de su modelo de ocupación y utilización del

territorio, así como los elementos fundamentales de la organización y funcionamiento actual y su esquema de futuro, desarrollando las determinaciones en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

Se fija, de esta manera, el contenido del derecho de propiedad que se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y en el presente Plan General.

### **Artículo 3: Documentos.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 32 del TR-LOTENC, en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 10 del D. 35/1.995 de la Consejería de Política Territorial por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, el Plan General de Ordenación de Breña Baja consta de los siguientes documentos:

#### 1. Estudio Medioambiental.

##### 1.1. Memoria, que incluye:

1.1.1. Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

1.1.2. Información urbanística con inventario ambiental mediante unidades ambientales homogéneas a partir de las variables ambientales significativas oportunas.

1.1.3. Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado.

1.1.4. Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.

1.1.5. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan.

1.1.6. Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.

1.1.7. Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del Plan o de su Programa.

1.2. Planos de información, con la definición gráfica de la información urbanística que permite su localización, delimitación o dimensión superficial, con la expresión gráfica del diagnóstico ambiental y con la definición sintética de las alternativas de planeamiento.

## 2. Documento de ordenación.

2.1. Memoria justificativa de los fines y objetivos, así como de la conveniencia y oportunidad del presente Plan General de Ordenación y de todas y cada una de sus determinaciones.

2.2. Planos de ordenación estructural que comprenden:

2.2.1. La clasificación y categorización del suelo

2.2.2. La delimitación de las diversas categorías de suelo previstas en cada una de las clases de este.

2.2.3. La delimitación de los Espacios Naturales Protegidos y Areas de Sensibilidad Ecológica.

2.2.4. La localización y el trazado de los sistemas generales y demás elementos estructurantes del territorio.

2.2.5. La delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable y sus usos globales.

2.3. Planos de ordenación pormenorizada que comprenden:

2.3.1. La delimitación de los ámbitos previstos en el suelo urbano y de los sectores fijados en el suelo urbanizable.

2.3.2. Los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias y las edificabilidades.

2.3.3. Las alineaciones y las rasantes.

2.3.4. La localización de los suelos reservados a dotaciones y equipamientos complementarios de los integrantes de la ordenación estructural.

2.3.5. La ordenación detallada de los asentamientos rurales y agrícolas.

2.4. Normas urbanísticas de la ordenación con regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. Su contenido se concreta en:

De carácter estructural:

2.4.1. Las determinaciones sustantivas que informan el modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

2.4.2. La regulación del régimen general propio de cada una de las clases y categorías de suelo.



2.4.3.- Las disposiciones relativas a los usos globales en cada zona.

2.4.4. El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según la legislación sectorial correspondiente.

2.4.5. La ordenación correspondiente a los sistemas generales y de más elementos estructurantes del territorio.

De carácter pormenorizado:

2.4.6. La regulación precisa de los parámetros definitorios de la edificabilidad y destino del suelo de las zonas establecidas por la ordenación detallada.

2.4.7. Las características de los ámbitos y sectores para su desarrollo por los Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

2.4.8. Las determinaciones consecuentes de la organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan y los plazos establecidos, en su caso, para su desarrollo.

2.4.9. Las normas consecuentes de las previsiones de finalidad ambiental en este nivel de ordenación.

2.5. Programa de actuaciones y estudio económico-financiero, estableciendo las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y el orden de prioridad y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas, con el estudio económico en las que se evalúan estas actuaciones, indicando los organismo o entidades públicas que se prevén asuman el importe de la inversión en estas actuaciones.

#### **Artículo 4: Vigencia.**

Este Plan General de Ordenación entrará en vigor con la publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, y tiene vigencia indefinida, todo ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 44. del TR-LOTENC.

El mismo sustituye en su totalidad al Plan General de Ordenación de Breña Baja, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 24 de noviembre de 1.990, (B.O.C. de 28/11/1.990), así como a sus posteriores modificaciones y revisión parcial, el cual quedará derogado a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General de Ordenación de Breña Baja.

Igualmente quedarán sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados, y de acuerdos con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 5. Revisión del Plan General.**

Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación, de conformidad con el artículo 46 del TR-LOTENC, la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el Plan General de Ordenación a tal fin, y en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el

instrumento a revisar.

- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

En desarrollo del apartado a) anterior se establecen como supuestos que, según la magnitud, motivarán la procedencia de la revisión de este Plan General de Ordenación, los siguientes:

- 1) Cuando se alteren sustancialmente cualquiera de las circunstancias ambientales, económicas y sociales, que sustentan el presente planeamiento general, incluyendo los cambios originados por innovaciones tecnológicas o científicas.
- 2) Cuando se detecte en el Municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que excedan en gran proporción las previsiones del presente Plan General de Ordenación.
- 3) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.
- 4) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan General de Ordenación sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo determinado en éste.
- 5) Cuando por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, o de otros instrumentos de planeamiento de rango superior, o por producirse modificaciones sustanciales de las disposiciones normativas en que este Plan General de Ordenación se encuadra, se precise realizar la correspondiente acomodación a sus determinaciones.

6) Cuando la Administración Urbanística aprecie circunstancias que aconsejen su revisión o sustitución.

7) En cualquier caso, a los 8 años de su aprobación definitiva deberá realizarse su revisión.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 a 47 del TR-LOTENC y se tendrá en cuenta los artículos 34, 42 y 43 del TR-LOTENC, así como lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda del TR-LOTENC.

#### **Artículo 6.- Revisión del Programa de Actuación.**

El Programa de Actuación del Plan General se revisará transcurrido cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha revisión podrán, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos hubieran llegado a cumplir con las condiciones exigidas a tal efecto por la legislación urbanística.

b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo rústico, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y la evolución de las circunstancias urbanísticas aconsejen la aplicación de tal medida a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan General.

c) Ampliar para parte del suelo urbanizable en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor

de las circunstancias existentes.

d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General.

e) Sustituir el sistema de actuación previsto para la ejecución de unidades en suelo urbano o urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercute favorablemente en la ejecución del Plan General.

f) Ordenar la elaboración de nuevas figuras de planeamiento, zonales o temáticas, estableciendo criterios y objetivos, asignando usos globales e intensidades, así como las determinaciones complementarias que fueran necesarias para su redacción.

g) Ajustar las previsiones económicas y temporales de las acciones sobre dotaciones y los servicios, de conformidad con la evolución de las inversiones asignadas a los distintos agentes que intervienen en la financiación del Plan General.

La revisión del programa de actuación es competencia del Ayuntamiento, salvo que implique modificación en la clasificación del suelo.

### **Artículo 7: Modificación del Plan General.**

En aplicación del artículo 47 del TR-LOTENC, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General de Ordenación no subsumible en el artículo 5 de éstas Normas Urbanísticas supone y requiere su modificación.

La modificación puede tener lugar en cualquier momento pero si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación de este Plan General o de su última revisión, esta no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.

No podrá tramitarse modificación alguna de este Plan General una vez expirado el plazo fijado para su revisión.

Corresponden a la COTMAC la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que afecten a zonas verdes o espacios libres previstos en el mismo o cuando se incremente el volumen edificable de una zona. En los demás caso corresponde la aprobación definitiva al Ayuntamiento. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 a 47 del TR-LOTENC y se tendrá en cuenta los artículos 34, 42 y 43 del TR-LOTENC, así como lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda del TR-LOTENC.

No tendrán la consideración de modificaciones del Plan General las siguientes:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas.
- b) Los meros ajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos.
- c) Las instrucciones que el Ayuntamiento dicte como aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan General.
- d) Las modificaciones del planeamiento de desarrollo en los ámbitos de ordenación diferenciada que no alteren los parámetros y determinaciones que los regulan contenidos en el Plan General, que se tramitarán de conformidad con las reglas que en cada caso se hubieran seguido para su formulación y aprobación.
- e) La mera adaptación de las presentes Normas Urbanísticas a las Leyes, Reglamentos y Decretos que sustituyan a los vigentes, en lo que se refiere exclusivamente a los

artículos y apartados que expresamente citen a los actualmente en vigor.

### **Artículo 8: Efectos del Plan General.**

Este Plan General de Ordenación conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes es público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad del Plan General de Ordenación comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

La ejecutividad del Plan General de Ordenación implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades urbanísticas en lo que fuera necesario al cumplimiento de sus determinaciones.

La obligatoriedad del Plan General de Ordenación significa el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

Salvo en los supuestos expresamente reconocidos en la legislación urbanística no existen derechos indemnizatorios por razón de la ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones contenidas en el presente Plan General.

### **Artículo 9: Interpretación del Plan General.**

La interpretación de este Plan General compete al Ayuntamiento de Breña Baja, sin

perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Canarias inspiradas única y exclusivamente en los principios de legalidad y oportunidad para supuestos de interés supramunicipal, además de la correspondiente función revisora de los órganos jurisdiccionales.

Las Normas Urbanísticas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En la interpretación del Plan General prevalecerán como criterios aquellos más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje urbano, y al interés general de la colectividad.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.



## **2.- DESARROLLO Y EJECUCION**

**Artículo 10: Suelo urbano.**

El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General de Ordenación para el suelo urbano ha de producirse necesariamente, en la medida que ello fuera pertinente, a través de los siguientes tipos de planes:

a) Planes Parciales para la ordenación pormenorizada, incluso operaciones de reforma interior o renovación urbana, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, previstos en el artículo 35.1. del TR-LOTENC.

b) Planes Especiales de ordenación, previstos en el artículo 37.2. del TR-LOTENC con las siguientes finalidades:

- 1) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- 2) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.
- 3) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- 4) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
- 5) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación.
- 6) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- 7) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- 8) Cualquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.

c) Estudios de Detalle para completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones y rasantes y los volúmenes, tal como se prevé en el artículo 38 del TR-LOTENC y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 11: Suelo urbanizable.**

El desarrollo de las determinaciones de este Plan General de Ordenación en suelo urbanizable se verificará a través de los siguientes planes:

a) Planes Parciales de ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del TR-LOTENC y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

b) Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, previsto en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 12: Suelo rústico.**

En este tipo de suelo para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural y cualquiera otra finalidad análoga, se podrá actuar mediante un Plan Especial, sin que en ningún caso el mismo pueda sustituir a este Plan General de Ordenación como instrumento de ordenación integral del territorio, ni eludir como instrumento de ordenación de carácter excepcional en suelo rústico al Proyecto de Actuación Territorial definido en los artículos 25 y 26 del TR-LOTENC.

#### **Artículo 13: Planes Especiales y Parciales.**

Los Planes Especiales habrán de desarrollar las determinaciones que le son propias en razón a su objeto, al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial, de acuerdo con el

artículo 77 del Reglamento de Planeamiento y artículo 37 del TR-LOTENC.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que le son propias de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y se desarrollarán con la documentación que se le exige en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 35 y 36 del TR-LOTENC.

#### **Artículo 14: Unidad de actuación.**

Definida en el apartado 3.1 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR-LOTENC la misma queda regulada en los artículos 94 y 95 del mismo.

Cuando la delimitación no estuviese contenida en el presente Plan General o cualquier otro instrumento de planeamiento, la determinación y delimitación de las unidades de actuación, o la modificación de la ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La unidad de actuación delimitada deberá cumplir con los requisitos que la legislación urbanística exija, y en especial los del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 15: Sistema de actuación.**

Los planes, tanto especiales como parciales, podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 96 del TR-LOTENC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 97 del TR-LOTENC, en suelo urbano y urbanizable tiene preferencia cualquiera de los sistemas de ejecución privada, concierto, compensación o ejecución empresarial, y en caso de actuación por sistema público tiene preferencia el de cooperación; en asentamientos en suelo rústico tiene preferencia el sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales

para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas, y el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica en los demás casos; y en los sistemas generales tiene preferencia el sistema de ejecución pública por expropiación.

#### **Artículo 16: Reparcelación.**

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas dentro del ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Toda reparcelación urbanística quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente. Estos contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82 a 84 del Reglamento de Planeamiento, y se someterá a lo dispuesto en los artículos 84 a 87 del TR-LOTENC.

#### **Artículo 17.- Parcelación.**

Se entiende por parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. Las parcelaciones urbanísticas se ajustarán a lo establecido en los artículos 80 a 83 del TR-LOTENC.

#### **Artículo 18: Estudios de detalle.**

Contendrán los documentos que se le exigen en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 65 del mismo, y artículo 38 del TR-LOTENC.

### **Artículo 19: Proyectos de urbanización.**

Para la ejecución material de las obras previstas en los planes regulados en desarrollo del Plan General de Ordenación es precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, en el supuesto de que el suelo no estuviera urbanizado.

Los mismos se ajustarán a lo previsto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del TR-LOTENC.

### **Artículo 20: Proyectos de obras ordinarias.**

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con los siguientes objetivos:

- a) Ejecutar aisladamente alguna de las determinaciones de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
- b) En las zonas de ordenación directa, ejecutar obras no previstas en el programa de actuación.
- c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y adaptar y mejorar o ampliar los servicios que contuviera.

### **Artículo 21: Proyectos de edificación.**

Se entiende como proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de

obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

**Artículo 22: Proyectos de actividades.**

Se entiende por proyecto de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver el ejercicio de la actividad, incluyendo las características técnicas de las instalaciones obligadas y previstas para el desarrollo de la misma.

**Artículo 23: Iniciativa y colaboración particular.**

Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los planes de desarrollo de este Plan General de Ordenación, en los términos del artículo 4 del TR-LOTENC y de acuerdo con el artículo 35.3 del TR-LOTENC, y conteniendo los documentos establecidos en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 24: Competencia.**

La dirección, el control del desarrollo y la ejecución de presente Plan General son competencias propias del Ayuntamiento de Breña Baja, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de las respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de La Palma, la cooperación con el Ayuntamiento de Breña Baja para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

**Artículo 25: Prioridad en el desarrollo.**

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Breña Baja tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación y en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Breña Baja para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.



### **3.- CONDICIONES DE USO**

## **Artículo 26: Uso.**

Se define como uso de los terrenos o construcciones a la actividad autorizada en ellos mediante estas Normas Urbanísticas, y que se definen en éste título 3 de estas normas.

El uso preferente es el que el planeamiento asigna como principal para una determinada área o parcela. Se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al preferente, aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad de dicho uso preferente, por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.

Son usos compatibles todos aquellos que, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con el uso preferente o principal e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones. Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

Usos vinculados que son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable junto al uso principal del edificio.

Usos complementarios que son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad y riqueza funcional al área o edificio donde se implante.

Usos alternativos que son aquellos que el Plan General considera que pueden en determinadas condiciones sustituir en su totalidad al uso preferente, convirtiéndose en uso principal.

Los usos contemplados en éste Plan General de Ordenación se clasifican según su naturaleza en residencial, industrial, turístico, terciario, dotacional, y agrario, que a su vez se pormenorizan en clases, categorías y tipos, tal como se detalla en los artículos siguientes.

### **Artículo 27: Residencial.**

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen en el uso residencial las siguientes clases:

a) Uso de vivienda, considerado como aquel en que las personas configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco, y que reunirá las condiciones establecidas en el Anexo 1 del D. 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Comprende las siguientes categorías:

a.1) Vivienda unifamiliar, cuando se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas con acceso independiente desde la vía pública a cada una de ellas.

a.2) Vivienda colectiva, cuando se establece más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones que le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b) Uso de residencia comunitaria, aquel que está destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que a sus miembros le unen vínculos de carácter religioso, social o análogo, tales como residencias de tercera edad, de estudiantes, etc.

### **Artículo 28: Turístico.**

Tiene por objeto los alojamientos de carácter temporal o vacacional, en el marco de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y el D. 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, y demás normativa vigente, con las siguientes clases:

a) Hotelero, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros, (D. 149/1986, de 9 de octubre).

b) Apartamentos, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (D. 23/1989, de 15 de febrero).

c) Turismo rural, definido en el Decreto del Gobierno de Canarias de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, (D. 18/1998, de 5 de marzo).

d) Otros, alojamientos turísticos comprendidos en las restantes modalidades establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

### **Artículo 29: Industrial.**

Es uso industrial, el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales. La actividad industrial se regula a todos los efectos por la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, y demás legislación sectorial que le afecte. Se distinguen en el uso industrial las siguientes clases:

a) Industria, aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas, y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro. Comprende las siguientes categorías:

a.1) Pequeña industria, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 100 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 3 Kw

Nivel de ruido emitido < 50 dBA

Densidad de carga de fuego < 200 Mcal/m<sup>2</sup>

a.2) Industria en general, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 250 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 8 Kw

Nivel de ruido emitido < 75 dBA

Densidad de carga de fuego < 800 Mcal/m<sup>2</sup>

a.3) Industria especial, cuando la actividad no se encuentra incluida en ninguna de las categorías anteriores.

b) Almacén o Comercio Mayorista, aquel que comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, desligadas en su ubicación de las actividades de obtención y transformación de productos materiales, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancía propias del comercio mayorista. Se distinguen las siguientes categorías:

b.1) Pequeño almacén, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 250 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 3 Kw

Nivel de ruido emitido < 50 dBA

Densidad de carga de fuego < 100 Mcal/m<sup>2</sup>

b.2) Almacén en general, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 500 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 8 Kw

Nivel de ruido emitido < 75 dBA

Densidad de carga de fuego < 400 Mcal/m<sup>2</sup>

b.3) Almacén especial, cuando la actividad no se encuentra incluida en ninguna de las categorías anteriores.

b.4) Almacén comercial, cuando la actividad está ligada en su ubicación al uso comercial, con una superficie útil mayor que este.

c) Taller, aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso industrial en la vivienda particular de su titular. Comprende las siguientes categorías:

c.1) Taller de automoción, cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales y se den cada una de las siguientes condiciones:

Superficie total construida < 250 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 8 Kw

Nivel de ruido emitido < 75 dBA

Densidad de carga de fuego < 200 Mcal/m<sup>2</sup>

c.2) Taller de reparación, cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico, del que se distinguen tres tipos:

c.2.1) Tipo I, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 100 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 3 Kw

Nivel de ruido emitido < 50 dBA

Densidad de carga de fuego < 200 Mcal/m<sup>2</sup>

c.2.2) Tipo II, cuando se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 250 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 8 Kw

Nivel de ruido emitido < 75 dBA

Densidad de carga de fuego < 400 Mcal/m<sup>2</sup>

c.2.3) Tipo III, cuando no esté incluido en ninguno de los tipos anteriores.

c.3) Taller doméstico, cuando la función de la actividad sea la elaboración y reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte a juicio del Ayuntamiento realizable en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular, no se trate de actividad clasificada en aplicación de la Ley 1/1998, y se den cada una de las siguientes circunstancias:

Superficie total construida < 50 m<sup>2</sup>

Potencia mecánica instalada < 3 Kw

Nivel de ruido emitido < 35 dBA.

Densidad de carga de fuego < 100 Mcal/m<sup>2</sup>

### **Artículo 30: Terciario.**

Tiene por finalidad este uso la prestación de servicios al público, las empresas u organismos. Se distinguen las siguientes clases:

a) El uso de comercio o comercial recoge los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluido la venta de bebidas y alimentos para ser consumidas en el propio local. Se recoge también en este uso la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias siempre que no tengan el carácter de molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Este uso está sometido a las prescripciones establecidas en la Ley 1/1998, de 8

de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, y demás legislación sectorial que le afecte. Se distinguen a su vez en esta clase de uso terciario las siguientes categorías:

a.1) Local comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente. Se distinguen los siguientes tipos:

a.1.1) Tipo I: Cuando la dimensión del establecimiento no supera los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

a.1.2) Tipo II: Cuando la dimensión del establecimiento siendo superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil no es mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

a.1.3) Tipo III: Cuando la dimensión del establecimiento siendo superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil no es mayor de mil quinientos (1.500) metros cuadrados

a.2) Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, con una superficie útil superior a quinientos (500) metros cuadrados pero no mayor de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

a.3) Superficie comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial con una superficie de venta al público superior a los mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

b) Oficina, que corresponde a las actividades que tienen como función principal prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros. Se incluyen funciones de oficinas asociadas a otras actividades principales no de oficinas que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen oficinas de carácter público, servicios de información y comunicación, agencias de noticias o de información turística,



sedes de participación políticos o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines, despachos profesionales, y otros que presenten características adecuadas a la definición anterior.

c) Recreativo, destinado a actividades de la vida de relación y del ocio, que han de cumplir los requisitos y condiciones de Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, y demás normativa sectorial que le afecte. Se distinguen las siguientes categorías:

c.1) Salas de reunión, destinados a la vida de relación, acompañado, en ocasiones, de espectáculos, tales como café conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c.2) Salas de espectáculos, en los que se desarrolla la actividad del espectáculo propiamente dicha, (cine, teatro, etc.), es decir, aquellos en los que se configuran ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

### **Artículo 31: Dotacional.**

Este uso da sentido a la vida asociada, con actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida urbana y garantizando su esparcimiento mediante áreas libres que contribuyan, al tiempo, al equilibrio ambiental de la ciudad. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Espacio libre, aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos. Dentro de esta clase se considera la categoría de Espacio Libre-Aparcamiento que lo constituyen aquellas piezas de suelo, exentas de edificación y en régimen de servidumbre de uso público, cuyo subsuelo se destina a una edificación que contiene instalaciones dedicadas al estacionamiento

de vehículos.

b) Equipamiento, uso de índole colectiva o general, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, y de iniciativa y titularidad tanto pública como privada, destinado a prever a los ciudadanos servicios que hagan posible su educación, su salud y bienestar, así como aquellos que proporcionen el enriquecimiento cultural y social propio de la vida urbana. Se distinguen las siguientes categorías:

b.1) Educativo, aquel que comprende las actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados, centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) y centros destinados a estudios universitarios.

b.2) Sanitario, aquel que engloba el conjunto de actividades, servicios, y prestaciones desarrollados por organizaciones y personas públicas y privadas cuya finalidad es la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de salud, que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, quien se encuentren comprendido en la Ley 11/1.994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias y Reglamento que la desarrolle.

b.3) Servicios Sociales, aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluye la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

b.4) Cultural, aquel que comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

b.5) Deportivo, aquel que comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en las modalidades de recreo y ocio, deporte de élite o alto rendimiento, educación física y exhibición de especialidades deportivas.

b.6) Religioso, aquel que dé cabida a las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo aquel tipo de actividades de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.

c) Administración Pública, aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y Organismos Autónomos de carácter público en todos sus niveles, (estatal, autonómica y local).

d) Servicios Públicos, aquel que se destina a proveer a la población de las dotaciones relacionadas con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas al mismo. Se distinguen las siguientes categorías:

d.1) Seguridad y Protección, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarias de policía, cuarteles de Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc.

d.2) Justicia, que comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependen orgánicamente de estos.

d.3) Servicios de Correos y Telecomunicaciones, que comprende las instalaciones destinadas a correos, a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.

d.4) Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, que comprende las

instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.

d.5) Abastecimiento Alimentario, las instalaciones mediante las que se proveen productos alimenticios para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos o similares.

d.6) Servicios Funerarios, que comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento tales como cementerios y tanatorios.

d.7) Infraestructura, que comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Según sus características se distinguen los siguientes tipos:

d.7.1) Eléctricos, centrales, subestaciones y estaciones transformadoras, así como su red de transporte.

d.7.2) Abastecimiento de agua, conducciones, depósitos y estaciones de bombeo.

d.7.3) Saneamiento y Depuración, conducciones, estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.

d.7.4) Centros de telefonía, centrales, locutorios y repetidores, así como su red de telecomunicaciones.

d.7.5) Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos sólidos

d.7.6) Estaciones de control medioambiental y meteorológico

d.8) Transporte Público, que comprende los espacios destinados a almacenar la flota

de vehículos pertenecientes a las empresas concesionarias del transporte regular de pasajeros.

e) Transporte y Comunicaciones, aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transportes colectivo, y vehículos, así como el estacionamiento de estos. Se distinguen las siguientes categorías:

e.1) Transporte Aéreo, que comprende las instalaciones aeroportuarias destinadas al tráfico aéreo.

e.2) Transporte Marítimo, que comprende las instalaciones destinadas a los pasajeros del tráfico marítimo.

e.3) Intercambiador, comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transbordo de pasajeros en el transporte colectivo.

e.4) Garaje-Aparcamiento, comprende las instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.

e.5) Estaciones de Servicio, comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos.

f) Red Viaria, que comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. Se distinguen las siguientes categorías:

f.1) Red Viaria de Interés Regional e Insular, que comprende las vías de titularidad de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular, reguladas por la Ley 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento, D. 131/1.995, de 11 de mayo.

f.2) Red Viaria de Interés Local, que comprende las vías titularidad del

Ayuntamiento.

f.3) Plataforma de Tránsito, que comprende los espacios públicos exentos de edificación y adyacentes a la red viaria, cuya función es la de facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, caracterizado por favorecer la multifuncionalidad, la comunicación y el acceso a las principales áreas de actividad y de carácter residencial.

f.4) Áreas ajardinadas, espacio libre de edificación adyacente a red viaria y adscrito a ésta, que otorgan un valor de calidad medioambiental a los trazados viarios, y en los que proliferan la plantación vegetal y tratamiento de pavimentos, ornamentación y mobiliario que lo distinguen de los demás elementos del sistema viario

### **Artículo 32: Agrario.**

Este uso es el propio del campo y del carácter rural del territorio y atiende al objetivo general de conservar los valores medioambientales y hacer una adecuada utilización de los recursos naturales y culturales. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Agrícola, que engloba las actividades de labranza o cultivo de la tierra, entendiéndose por tal la agricultura de secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura, bien al aire libre o invernaderos. Se distinguen las siguientes categorías:

a-1) Tradicional-ecológica, actividad agrícola propia de la zona de medianía municipal, caracterizada por su morfología tradicional y por estar constituida por explotaciones de escasa superficie, y en general con cultivos de cereales, legumbres, tubérculos, viña, frutales, hortalizas y otros, así como flores y plantas ornamentales.

a-2) Intensiva, actividad agrícola propia de la zona de costa y medianía baja del municipio, caracterizada por la roturación del territorio con aportación de suelos y por

estar constituida por explotaciones de mayor superficie, y destinadas mayoritariamente al cultivo del plátano.

b) Ganadera, que engloba las actividades de cría de todo tipo de ganado o animales. De acuerdo con el Reglamento 2078/92/CEE del Consejo, de 30 de junio de 1.992, sobre métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de la protección del medio ambiente y la conservación del espacio natural, la tabla de conversión de los animales de las especies diferentes en unidades de ganado mayor (UGM) es la siguiente:

Bovinos de mas de dos años .....	1,00 UGM
Equinos de mas de seis meses .....	1,00 UGM
Avestruces .....	1,00 UGM
Porcino reproductor .....	0,95 UGM
Bovinos de seis meses a dos años .....	0,60 UGM
Conejas .....	0,20 UGM
Porcino cebo .....	0,19 UGM
Ovejas y cabras .....	0,15 UGM
Avicultura menor .....	0,05 UGM

La actividad ganadera se regula todos los efectos por la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, y demás legislación sectorial que le afecte. Se distinguen las siguientes categorías:

b-1) Extensiva, entendiéndose por tal la cría de todo tipo de ganado o animales de granja o corral. Por sus efectos ambientales y afección territorial este tipo de actividad mantiene vinculación al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc. La densidad de ocupación o carga ganadera no será superior a 2 UGM/ha y la unidad mínima de finca cercada no podrá ser inferior a 3 ha.

b-2) Intensiva, corresponde al uso ganadero, la cunicultura, la avicultura, y la piscicultura, en régimen intensivo. La densidad de ocupación o carga ganadera no será superior a 10 UGM/ha.

### **Artículo 33: Sistema General.**

En el apartado 2.6 del Anexo al TR-LOTENC se define el sistema general como la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

En el presente Plan General de Ordenación de Breña Baja los sistemas generales quedan definidos en el plano nº 4 del mismo, y son los que garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad, estando constituidos por los siguientes:

a) El conjunto de vías públicas que comunican entre si las dotaciones para la integración de éstas en una red coherente, como uso dotacional de red viaria.

b) El suelo y las edificaciones ocupada por las instalaciones para la defensa nacional o acuartelamiento militar de Los Guinchos o El Fuerte, como uso dotacional de servicio público de seguridad y protección.

c) Las instalaciones del aeropuerto de La Palma, en la parte del mismo ubicada en el término municipal de Breña Baja, como uso dotacional de transporte y comunicaciones.

d) Las instalaciones portuarias previstas como ampliación del puerto de Santa Cruz de La Palma, como uso dotacional de transporte y comunicaciones.

e) Las instalaciones portuarias de marina deportiva previstas en Los Cancajos, como uso dotacional de equipamiento deportivo.



- f) La playa de Los Cancajos, como uso dotacional de equipamiento deportivo.
- g) Espacios libres con destino a parque público en la Cuesta de San José y la Caleta de La Ballena, como uso dotacional de espacio libre.
- h) Las instalaciones del Parador Nacional de Turismo, como uso turístico.
- i) Las instalaciones del Instituto de Enseñanza Secundaria, en la Cuesta de San José, como uso dotacional de equipamiento educativo.
- j) Las instalaciones para sede del Instituto Astrofísico de Canarias, en la Cuesta de San José, como uso dotacional de administración pública.
- k) Centro de Enseñanza Primaria, en San Antonio, como uso dotacional de equipamiento educativo.
- l) Centro asistencial para discapacitados del Cabildo Insular en El Socorro, como uso dotacional de equipamiento de servicios sociales.
- m) Centro de Salud del Servicio Canario de Salud en San Antonio, como uso dotacional de equipamiento sanitario.
- n) Instalaciones Deportivas municipales en San José, como uso dotacional de equipamiento deportivo.
- o) Casa Consistorial o sede de la Corporación Municipal de Breña Baja en San José, como uso dotacional de administración pública.
- p) Instalaciones de cementerio, de ámbito municipal pero con vocación comarcal, como uso dotacional de servicio público funerarios.

q) Depósitos de agua potable para abastecimiento a la población municipal, así como las redes de conducción de agua, como uso dotacional de servicio público de infraestructura.

r) Depuradora de aguas residuales de carácter comarcal en la cabecera Norte del Aeropuerto, como uso dotacional de servicio público de infraestructura, y cuya ubicación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley 22/1.988, de Costas.

s) Líneas áreas y subterráneas de conducción de energía eléctrica de alta tensión, como uso dotacional de servicio público de infraestructura.

t) Estaciones transformadoras de energía eléctrica, como uso dotacional de servicio público de infraestructura.

u) Barrancos de Amargavino y El Socorro, desagües del sistema hidrológico municipal, como uso dotacional de servicio público de infraestructura.

## **4.- CONDICIONES DE EDIFICACION**

#### **4.1.- DEFINICIONES**

##### **Artículo 34: Alineaciones.**

Se denomina alineación de la calle o vía a la línea que señala el límite entre el dominio público y el privado.

El término alineación de la edificación se adopta para señalar la posición obligatoria de la edificación con respecto a la alineación de la calle o de los demás linderos de la parcela.

##### **Artículo 35: Retranqueos.**

Es la distancia existente entre la alineación de la calle o cualquier otro lindero y la alineación de la edificación. Quedan exceptuados los vuelos.

##### **Artículo 36: Rasante vía.**

Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía. Deberá ser recta o con acuerdos curvos.

##### **Artículo 37: Rasante edificación.**

Es la cota a que debe estar situada la planta baja de la edificación referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.

**Artículo 38: Eje vía.**

Es la línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía.

**Artículo 39: Solar.**

Son aquellos terrenos que, calificados como suelo urbano en este Plan General de Ordenación, cuentan como mínimo con los siguientes servicios:

- 1.- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abierta al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- 2.- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- 3.- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- 4.- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

En los artículos 72.4 y 73.4 del TR-LOTENC se regulan los requisitos exigibles para que se pueda autorizar la edificación de parcelas de suelo urbano que aún no tengan la condición de solar, prestando garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

**Artículo 40: Vuelo.**

Es todo elemento constructivo de la edificación que sobresalga de la alineación de la misma en sus plantas altas. Pueden ser abiertos y cerrados.

Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta.

Los vuelos abiertos quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a dos metros de altura del plano en que se apoya, quedando el resto abierto.

**Artículo 41: Fachada.**

Es cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio resultante de un retranqueo.

**Artículo 42: Medianería.**

Es una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. A ella no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio.

**Artículo 43: Chaflán.**

Es la alineación de la edificación en el cruce de dos vías. Deberá ser ortogonal a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones de dichas vías, y con la longitud especificada en cada caso.

**Artículo 44: Frente.**

Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

**Artículo 45: Fondo edificable.**

Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.

**Artículo 46: Sótano.**

Es todo volumen construido por debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales, superiores a 60 cm. de altura sin modificar mediante trincheras el terreno colindante.

**Artículo 47: Semisótano.**

Será semisótano todo volumen construido en las condiciones del artículo anterior, que cuente al menos con un paramento vertical, en el que sea posible abrir huecos al exterior, superiores a 60 cm. e inferiores a 1,40 m., medidos siempre en su punto más bajo.

Si la cara inferior del forjado de techo de la planta considerada estuviese en algún punto de la misma a una altura superior a 1,40 m. de la rasante exterior del terreno no se considera como planta de semisótano y contará como planta entera para el cómputo de la altura de la edificación.

**Artículo 48: Patio inglés.**

Es el pozo o zanja practicado al pie del paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos y semisótanos.

**Artículo 49: Patio interior.**

Es la superficie en el interior de la edificación, no cubierta al objeto de ventilar e iluminar estancias interiores de la misma.

**Artículo 50: Ocupación.**

Es la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la parcela de la envolvente de todos los elementos más sobresalientes de la edificación, (forjados, cornisas, vuelos, etc.).

El coeficiente de ocupación es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. El mismo se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**Artículo 51: Altura.**

Es la longitud en metros o el número de plantas enteras edificables.

**Artículo 52: Volumen edificable.**

Es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados de techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso y destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> solar. Se denomina también superficie edificable.



**Artículo 53: Volumen habitable.**

Es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquéllos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,40 m. del nivel exterior del terreno urbanizado. Se denomina también superficie habitable.

No se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%.

La edificabilidad, es el valor expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre el volumen o superficie habitable y la superficie total o parcial de una parcela. La determinación de este índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluyese un volumen o superficie habitable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Se denomina edificabilidad bruta cuando la misma se refiere al total de la superficie de un ámbito, incluido viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

Se denomina edificabilidad neta cuando la misma se refiere al total de la superficie del solar, incluyendo en su caso la superficie de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

## **4.2.- NORMAS DE EDIFICACION**

### **Artículo 54: Altura reguladora.**

Es la altura equivalente en metros o en número de plantas, señalada en los planos correspondientes de este Plan General de Ordenación.

Cuando coincide la alineación de la edificación con la alineación de la calle esta altura se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio de la alineación hasta la cara inferior del último forjado. Esta medición se realizará tantas veces como sea necesario en los tramos de fachada en que la pendiente de la calle ofrezca desniveles de 2 m.

Cuando no coinciden ambas alineaciones por existir retranqueos esta altura se medirá desde el terreno exterior urbanizado, en cada punto del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado. En el caso de existir patio inglés de anchura máxima 2 m. se tomará como origen de la medición la prolongación en horizontal del plano del terreno más próximo.

### **Artículo 55: Edificación en esquina.**

Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12 m. medidos desde la frontera de la calle que tuviese asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente, que se retranqueará como mínimo 3 m. del predio colindante.

En las edificaciones en esquina será preceptivo siempre disponer de un chaflán de una longitud mínima de 3 m. En los mismo regirán las mismas normas de vuelo que en el resto de las fachadas, y no se admiten entrada y salida de vehículos.

**Artículo 56: Edificación a dos vías.**

Cuando la edificación de frente a dos vías no adyacentes, la diferencia de altura que se produzca por tener asignada dichas vías diferentes alturas o por diferencia de rasantes entre las mismas, se resolverá en los puntos medios equidistantes entre ambas fachadas.

Podrán autorizarse soluciones alternativas, como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable.

**Artículo 57: Diferencia de altura.**

Cuando la fachada posterior de una edificación por condiciones topográficas de la parcela presente mayor altura que la correspondiente a la fachada anterior, con frente a vía, en más de una planta, se resolverá dicho exceso de altura retranqueando las sucesivas plantas dentro de la línea de 45° que se apoya en la línea de remate de dicha fachada posterior para la altura de una planta más de la que tiene asignada en su fachada anterior.

En el caso contrario, cuando la fachada posterior resulte de menor altura que la delantera con frente a la vía, se resolverá construyendo una sola planta más, retranqueada 45° de la línea de fachada delantera, y llevando tal planta hasta el fondo de la edificación.

Cuando se produzca el primer supuesto, contemplado en el párrafo primero de este artículo, de que la fachada posterior resulte de mayor altura, se deberá tratar en todas sus plantas como fachada y para ello será necesario un retranqueo posterior del límite de la parcela que permita la creación de un patio al que abran los huecos de tal fachada y respete las medidas mínimas de patios interiores, (lado mínimo 3 m.).

**Artículo 58: Sobre altura.**

Por encima de la altura reguladora no se admiten áticos. A estos efectos no se

considerarán como tales los volúmenes resultantes de la aplicación de los artículos 55, 56 y 57 anteriores.

#### **Artículo 59: Cubiertas.**

Los antepechos de las azoteas se rematarán como máximo a 1,50 m. del pavimento de ésta.

En la cubierta sólo se puede construir la superficie estrictamente necesaria para el pabellón de la caja de escalera, en su salida a la azotea, ascensores y cuartos lavaderos, de tal manera que la superficie total construida no exceda del 20 por 100 de la de la cubierta.

Esta construcción deberá tener su cubierta dentro de un plano de 45° de inclinación apoyado en la línea de remate de la fachada.

Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del apartado anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.

#### **Artículo 60: Altura de plantas.**

La altura máxima de las plantas destinadas al uso residencial y turístico será de 3,20 m., medida de piso a techo.

En planta baja de edificio, de uso residencial como predominante, la altura será de 4,50 m. como máximo y de 3,00 m. como mínimo, también de piso a techo.

En plantas destinadas a uso distinto del residencial la altura será libre siempre que en

el cómputo total no se exceda la altura reguladora del edificio. En el uso de garaje la altura mínima será de 2,20 m., medida también de piso a techo.

#### **Artículo 61: Portales.**

Las edificaciones con acceso único desde la vía o espacio público a que diera frente, dispondrán de portal de entrada de dimensiones mínimas de 2 x 2 m. libres.

El primer peldaño de la escalera estará situado a 2 m. como mínimo de la puerta de acceso.

#### **Artículo 62: Escalera.**

Se cumplirán las siguientes condiciones para las escaleras:

- a) Ancho mínimo de 0,80 m. hasta dos plantas y de 1 m. para más de dos plantas.
- b) Ancho mínimo de 20 cm para el ojo de la escalera de dos tramos.
- c) Altura máxima de tabica de 18,5 cm. y anchura mínima de huella de 27,5 cm. En escaleras curvas la huella será como mínimo de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamano.
- d) Número mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo 16.
- e) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
- f) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será 25 cm.

g) Se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas a excepción de las viviendas individuales donde, además, se permiten mayores tabicas y menores anchos.

h) Altura mínima del pasamano de escalera será de 0,95 m., medido en la vertical de la arista exterior de la huella. La separación máxima entre elementos de la baranda será de 12 cm., medida horizontalmente.

### **Artículo 63: Vuelos cerrados.**

Los cuerpos volados cerrados se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) En calles de ancho superior a 10 m. y en retranqueos a linderos superiores a 5 m.
- b) Con un vuelo máximo del 7 por 100 del ancho de la calle y del retranqueo a linderos, con un máximo de 1,20 m.
- c) La longitud en planta no será superior a la mitad de la línea de fachada y se retirará de la línea de contigüidad de la finca colindante un mínimo de 60 cm.
- d) Se permite compensar en la totalidad de la fachada los volúmenes resultantes de los apartados b) y c) anteriores.
- c) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

### **Artículo 64: Vuelos abiertos.**

Los cuerpos volados abiertos se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) Con un vuelo máximo del 9 por 100 del ancho de la calle y del retranqueo a linderos, con un máximo de 1,50 m.
- b) Con las mismas condiciones de los apartados c), d), y e) del artículo anterior.

#### **Artículo 65: Retranqueos.**

Los retranqueos serán los definidos en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y/o artículos de estas Normas Urbanísticas, y los espacios resultantes de los mismos deberán dedicarse obligatoriamente a jardines, con sus adecuadas plantaciones.

Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las vías, admitiéndose una tolerancia en más o en menos de 1,00 m.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.

#### **Artículo 66: Patios.**

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura H de éste y por el uso de las habitaciones que dan al mismo, de forma que:

Para estar-comedor, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio será como mínimo de  $H^2/8$ , con un mínimo de 3,50 m. para luces rectas y diámetro y de  $12 m^2$  para la superficie.

Para dormitorios se deberá poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio será como mínimo  $H^2/10$ , con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de  $10 m^2$  para la superficie.

Para cocinas y locales de trabajo se deberá poder inscribir un círculo de diámetro  $0,15H$  y la superficie del patio será como mínimo  $H^2/20$ , con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de  $9\text{ m}^2$  para la superficie.

A los efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computará en el cálculo de su altura la caja de escalera y demás construcciones autorizadas de la cubierta siempre que al menos queden libres de éstas dos lados del patio.

#### **Artículo 67: Cálculo de volumen.**

Los vuelos abiertos, tales como balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas, no computarán a los efectos del cálculo de volumen, pero sí del número de plantas.

De la misma manera no computan las construcciones autorizadas en la cubierta.

Se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación situados a una distancia inferior o igual a 12 m. de los paramentos de dicho volumen definido en el artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.

El volumen máximo admisible, cuando no se asigna coeficiente de edificabilidad, es el correspondiente a la altura máxima y a la ocupación consignada para cada zona en este Plan General de Ordenación, o el que resulta como consecuencia de la aplicación del coeficiente de edificabilidad asignado.

#### **Artículo 68: Superficie libre.**

La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto de la parcela.



Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 30 por 100 de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

#### **Artículo 69: Cerramientos.**

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente, cuya altura máxima será de 1,50 m.

#### **Artículo 70: Separaciones.**

Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas, de uno y otro volumen, sea igual o mayor a la menor de las alturas de fachada en dichos puntos.

Si se enfrenta una fachada con huecos de vistas con una fachada sin huecos de vistas la distancia mínima de separación entre ambas puede reducirse a la mitad de la altura de la menos alto de ellas y como mínimo 3 m.

Si se enfrentan dos fachadas sin huecos de vistas la distancia mínima de separación entre ambas puede reducirse a la cuarta parte de la altura de la menos alta de ellas y como mínimo 3 m.

### **Artículo 71: Patio abierto.**

Se considera patio abierto a los entrantes de fachadas cuya profundidad no supere en vez y media a su frente. En cualquier caso se cumplirá la distancia de luces rectas fijadas en el artículo 66 de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 72: Aparatos elevadores.**

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para transporte de personas, montacargas y escaleras mecánicas. Dispondrán de ascensor todos los edificios en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a diez metros y setenta y cinco centímetros (10,75 m) entre alturas de pisos, incluidas las plantas bajo rasante que deban estar comunicadas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinan. La existencia de escalera mecánica no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

### **Artículo 73: Garaje - Aparcamiento.**

La dotación de aparcamientos exigidas deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

a.1) En espacio libre de parcela, es decir en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, sobre rasante ocupando como máximo el 70 % de la superficie libre, y bajo rasante, como sotano o semisotano, ocupando la totalidad de la superficie libre pero respetando los retranqueos exigidos, y de tal manera que su superficie techo esté adecuadamente pavimentada y ajardinada.

a.2) En espacio edificado, bien en edificio exclusivo, sobre y/o bajo rasante, o bien en plantas sobre y/o bajo rasante, en edificios de otros usos.

b) En espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado.

Las garajes, plazas de aparcamientos, accesos, rampas, etc, cumplirán lo establecido en el apartado 10 del Anexo I del D. 47/1.991, de 25 de marzo, por el que se regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

#### **Artículo 74: Tipologías edificatorias.**

En el presente Plan General de Ordenación se plantean las siguientes tipologías edificatorias:

Intensiva, caracterizada por permitirse la ocupación total de parcela ajustándose a la línea de edificación y por tener un fondo edificable de 20 m. No se exige parcela mínima pero si una longitud mínima de fachada de 6 m. salvo que la parcela sea residual entre dos ya edificadas.

Semi-intensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, como ocupación la resultante de separarse 2 m. de los linderos y ajustarse a la línea de edificación en la vía, y permitirse un frente edificable máximo de 30 m., que excepcionalmente, y por necesidades de adaptación a edificación existente, se puede incrementar hasta un 20%.

Semi-extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima del 60 %, retranqueos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y un frente edificable máximo de 60 m.

Extensiva, caracterizada por exigirse una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima del 40 %, retranqueos de 5 m. a linderos de vías y de 3 m. a los otros linderos, y un

frente edificable máximo de 20 m.

### **4.3.- NORMAS COMPLEMENTARIAS**

#### **Artículo 75: Carreteras.**

La Ley autonómica 9/1.991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

En virtud de esta legislación sectorial y del Reglamento que la desarrolla, (D. 131/1.995), se cumplirán las siguientes condiciones:

	carreteras regionales	carreteras insulares y locales
zona de dominio público	8 m.	3 m.
zona de servidumbre	10 m.	5 m.
zona de afección	7 m.	3 m.
línea de edificación	25 m.	12 m.

No obstante, lo anterior en el suelo clasificado como urbano en este Plan General de Ordenación la línea límite de la edificación será la establecida en los correspondientes planos de este que, en general, para las carreteras LP-1, LP-125 y LP-134 es de 13 m. medida desde el eje de la calzada de la misma.

En concordancia con el artículo 85.2 del Reglamento de Carreteras de Canarias en el suelo clasificado como urbanizable en este Plan General de Ordenación se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera para protección de la calidad de vida de la urbanización.

#### **Artículo 76: Costas.**

La Ley Estatal 22/1.988, de Costas, y su Reglamento General, (R.D. 1471/1.989),

establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde marítimo-terrestre, en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos 43 a 50 de su Reglamento.

b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley y artículo 51 de su Reglamento.

c) Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y artículos 52 a 55 de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en este Plan General de Ordenación como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de 500 m. para el tráfico rodado y de 200 m. para los peatonales.

d) Zona de influencia: Recae sobre una franja de terreno de 500 m. de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas y artículo 58 de su Reglamento.

En virtud el artículo 44.5 de la referida Ley de Costas los paseos marítimos se localizaran fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales. Asimismo, por aplicación del artículo 44.6 de la misma, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección.

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Los sistemas generales previstos, de ampliación del Puerto de Santa Cruz de La Palma y de marina deportiva en la Caleta de Ballena, requerirán en su momento, si proceden estas instalaciones, de la tramitación del expediente administrativo correspondiente.

#### **Artículo 77: Defensa Nacional.**

De conformidad con lo dispuesto en la Orden 303/2.000, de 11 de septiembre, del Ministerio de Defensa, se establece la zona próxima de seguridad de la instalación militar denominada Acuartelamiento El Fuerte, que viene delimitada por la línea grafiada en los planos 3A y 6F de este Plan General de Ordenación, definida por los puntos de coordenadas UTM en la misma señalados.

#### **Artículo 78: Servidumbre Aeroportuaria.**

De conformidad con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2.001, que aprueba el Plan Director del Aeropuerto de La Palma, se establece el perímetro que delimita el área correspondiente al Sistema General Aeroportuario, que se grafiá en el plano nº 3A de este Plan General de Ordenación, definido por la coordenadas UTM en la misma señaladas, dentro de la cual no podrán ubicarse infraestructuras e instalaciones no aeroportuarias, salvo la imposibilidad de encontrar otra alternativa.

Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma son las definidas en el R.D. 463/1.974, de 7 de febrero, (B.O.E. de 20 de febrero), y las mismas se recogen en su Plan Director, determinándose la altura respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna edificación, estructura u objeto. En particular, habrán de ajustarse a las mismas, las actuaciones en las áreas de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Las Salinas (ZOC 1) y San Antonio del Mar (ZOC 2) y del Sistema General de Marina Deportiva en la Caleta de La Ballena.

La afección acústica del Aeropuerto de La Palma viene determinada, en su Plan

Director, por la huella de ruido definida por las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A), para el escenario actual y la configuración de desarrollo previsible, que se grafía en el plano 3A de este Plan General de Ordenación. En el caso de una futura modificación de estas envolventes sónicas por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se entenderá que la afección acústica quedará determinada por las nuevas curvas isófonas.

En las nuevas licencias de construcción afectadas por servidumbres acústicas habrá que estar a los usos expresamente prohibidos conforme al artículo 20 de la Ley 37/2.003, de 17 de noviembre, del Ruido, admitiéndose expresamente el resto de usos no prohibidos contemplados en este Plan General.

En general, al encontrarse el municipio de Breña Baja incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, la construcción de cualquier edificio o estructura, (poste, antena, etc), requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, conforme los artículos 29 y 30 del D. 584/1.972, modificado por el D. 2490/1.974, sobre servidumbres aeronáuticas.

#### **Artículo 79: Patrimonio arqueológico.**

Deberá procederse a la redacción de la Carta Arqueológica del Municipio. En tanto no se disponga de la misma se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) En las zonas del tramo inferior y desembocadura de los barrancos de Pata y El Llanito y en todo el cauce del de Amargavinos, señaladas en el correspondiente plano de éste Plan General de Ordenación, toda actuación que implique remoción del terreno debe contar con informe arqueológico previo a la licencia municipal de obras.
- b) En las zonas de Los Cuarteles y Los Cancajos, señaladas en el correspondiente plano de éste Plan General de Ordenación, debe procederse a una inspección arqueológica en todas aquellas actuaciones que impliquen remociones del terreno, a



fin de verificar si existen restos prehispanicos.

c) En los yacimientos arqueológicos de carácter pastoril y estacional, localizados en las cumbres del municipio, (laderas este y norte del Birigoyo, Montañas de la Barquita, Venta y Tablada), señalados en el correspondiente plano de éste Plan General de Ordenación, se procederá a una especial vigilancia que evite la expoliación de los materiales arqueológicos existente.

d) En general, si en cualquier actuación aparecieran restos arqueológicos se debe poner en conocimiento de la administración competente al mismo tiempo que se suspenden los trabajos.

#### **Artículo 80: Patrimonio arquitectónico.**

Las edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal vigente, y que se señalan en el plano nº 4 de este Plan General de Ordenación, están sometidas al régimen de protección por lo que se prohíbe su demolición total o parcial, permitiéndose solamente las obras de consolidación y mantenimiento, y excepcionalmente de ampliación, que no afecten a sus elementos configurantes. Las mismas deberán ser objeto de rehabilitación mediante proyecto específico que necesitará informe vinculante de la Comisión del Patrimonio del Cabildo Insular.

#### **Artículo 81: Color.**

El color de los paramentos de fachada de los edificios deberá ser el natural de los materiales y cuando las superficies vayan pintadas lo será en la gama predominante en el conjunto a fin de armonizar con el mismo. No se permiten paramentos exteriores sin el acabado correspondiente.

**Artículo 82: Conjuntos y lugares.**

Las construcciones que se ubiquen en conjuntos, sitios o grupos de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico, ambiental, típico o tradicional o en las proximidades de ellos han de respetar al máximo dichos valores, armonizando con los mismos, en cuanto a su volumen, composición, acabado y colorido, incluso cuando sin existir conjunto, hubiera algún edificio de importancia o calidad de los caracteres indicados. En los lugares de paisaje abierto y natural, bien sea en el medio rural o urbano, marítimo o terrestre, en las inmediaciones de vías de trayecto pintoresco y en lugares topográficamente singulares, se prohíbe que la situación, masa, altura, etc., de los edificios, así como de sus muros, cierres y otros elementos, limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

**Artículo 83: Catalogación.**

Con independencia de lo específicamente dispuesto en este Plan General de Ordenación, el Ayuntamiento, en aplicación del artículo 39 del TR-LOTENC, deberá aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o, según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de protección, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Mientras tanto no se proceda a la actualización del catálogo municipal, todos aquellos elementos susceptibles por sus características de ser incluidos en el mismo, a juicio del Ayuntamiento, requerirán para cualquier actuación informe de la Comisión del Patrimonio del Cabildo Insular.

#### **Artículo 84: Flora y fauna.**

Los proyectos de edificación han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, en especial aquellos ejemplares notables por su tamaño o especie, pudiendo el Ayuntamiento imponer su conservación o su trasplante. Serán objeto de protección específica principalmente las especies de flora y fauna incluidas en la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de 20 de febrero de 1.991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, y en el D. 151/2.001, de 23 de julio, por el que se crea el Catalogo de Especies Amenazadas de Canarias, en los términos que las mismas regulan.

#### **Artículo 85: Dominio Público Hidráulico.**

Para salvaguardar el dominio público hidráulico se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (D. 86/2.002, de 2 de julio), y demás normativa vigente, así como las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico Insular de La Palma, (D. 166/2.001, de 30 de julio). En concordancia con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del citado Reglamento los márgenes de los cauces públicos están sujetos a una zona de servidumbre y a una zona de policía, con un ancho de 5 m. y 25 m. respectivamente desde la línea de dominio público hidráulico, que están sujetas a las exigencias contenidas en dichos artículos 12 y 13. La realización de cualquier construcción en las mismas, así como en los cauces privados, necesita previa autorización del Consejo Insular de Aguas de La Palma.

#### **Artículo 86: Instalaciones.**

Las redes eléctricas, telefónicas y otras análogas se dispondrán preferentemente en instalaciones subterráneas y en el caso de ser aéreas, el Ayuntamiento fijará las condiciones en que deban realizarse a fin de que no incidan desfavorablemente en el medio.

### **Artículo 87: Protección contra incendios.**

De acuerdo con el R.D. 2177/1.996, de 4 de octubre, para la nueva construcción de edificios o para aquéllos que se reformen, cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales, es de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

En particular, para el uso turístico será de aplicación del D. 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos y el D. 39/1997, de 20 de marzo, de modificación y corrección de aquel, y para el uso industrial será de aplicación el R.D. 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

### **Artículo 88: Condiciones térmicas.**

De acuerdo con el R.D. 2429/1.979 es obligatorio en todo tipo de edificios de nueva planta, el cumplimiento de la NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas de los edificios.

### **Artículo 89: Condiciones acústicas.**

De acuerdo con el R.D. 1909/1.981 y el R.D. 2115/1.982, así como la Orden del M. Obras Públicas de 29/9/1.988, es obligatoria la aplicación en todo tipo de edificios de nueva planta de la Norma Básica NBE-CA-88, sobre condiciones acústicas en los edificios. Así mismo, ha de ser objeto de consideración la Ley 37/2.003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En particular, serán objeto de específicas condiciones de insonorización los edificios afectados por la servidumbre acústica del Aeropuerto de La Palma, definida en su Plan Director y grafiada en el plano 3A de este Plan General de Ordenación, que se correspondan con el nivel de ruido aéreo establecido, extremo que debe quedar debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico de los mismos.

**Artículo 90: Impermeabilización de cubiertas.**

De acuerdo con el R.D. 1572/1.990 es obligatoria la aplicación en las cubiertas de todo tipo de edificios realizadas con materiales impermeabilizantes bituminosos la Norma Básica NBE-QB-90, cubiertas con materiales bituminosos.

**Artículo 91: Telecomunicación.**

Es de aplicación en los términos que en el mismo se contiene el R.D. Ley 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y el reglamento que la desarrolla, (R.D. 279/1.999 de 22 de febrero).

**Artículo 92: Barreras físicas.**

Con objeto de evitar las barreras arquitectónicas que se producen ante personas impedidas o disminuidas físicas, sin perjuicio de la aplicación de las normas legales, Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y su correspondiente reglamento (D. 227/1.997), se tomarán en los correspondientes proyectos las medidas necesarias con la finalidad de la supresión de dichas barreras.

**Artículo 93: Polución luminosa.**

Con objeto de preservar el cielo contra la polución luminosa, por los perjuicios que conlleva para la observación astronómica que se realiza desde las instalaciones de I.A.C. en el Observatorio Astrofísico del Roque de los Muchachos, será de aplicación para todo alumbrado exterior las especificaciones contenidas en la Ley 31/1.988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, y de su reglamento, R.D. 243/1.992, así como las recomendaciones dictadas por dicho instituto.

**Artículo 94: Edificios fuera de ordenación.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación que resultaren disconformes con la misma serán calificados fuera de ordenación. No podrán realizarse en los mismos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Excepcionalmente, las construcciones realizadas conforme al planeamiento en su momento vigente o no existiendo planeamiento, que no incumplan preceptos de ordenación urbanística de condiciones de volumen, tales como altura de la edificación y superficie construida, y que no afecten a los sistemas generales, podrán ser objeto de la ampliación indispensable con la finalidad de mejorar sus condiciones higiénicas sanitarias o completar su programa mínimo, siempre y cuando la superficie construida de la ampliación no supere los 25 m<sup>2</sup> y la misma cumpla la normativa de este Plan General de Ordenación que le sería de aplicación.

## **5.- RÉGIMEN DEL SUELO**

## **5 1.- SUELO URBANO**

### **5.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **Artículo 95: Condiciones.**

El régimen jurídico del suelo urbano consolidado, los deberes y derechos de los propietarios de este suelo, es el establecido en el artículo 73 del TR-LOTENC.

#### **5.1.1.1.- San Antonio (UCO 3), La Polvacera (UCO 4), y San José (UCO 5).**

#### **Artículo 96: Residencial intensiva.**

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos nº 6 de este Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso preferente: Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:



a) Industrial, en la clase industria y categoría de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén, y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipo I y taller doméstico.

b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial tipo I, y en la clase oficina.

Usos alternativos:

a) Turístico, en las clases hotelero y apartamentos.

b) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones

Tipología de edificación: Edificación intensiva

Altura máxima: La señalada en los planos nº 6 de éste Plan General de Ordenación.

Estudio de detalle: En San Antonio, (UCO 3), en el área grafiada en el plano 6B de este Plan General de Ordenación, en el cruce de las carreteras LP-1 y LP-125, se llevará cabo un estudio de detalle con el objeto de completar y reajustar los volúmenes de la misma, en orden a compatibilizar las diferentes alturas establecidas y propiciar la no presencia de medianeras.

**Artículo 97: Residencial semi-intensiva.**

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos nº 6 de este Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso preferente: Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos:

- a) Industrial, en la clase industria y categorías de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categorías de pequeño almacén , y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipos I y II y taller doméstico.
- b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial en cualquier tipo, en la clase agrupación comercial, y en la clase oficina.

Usos alternativos:

- a) Turístico, en las clases hotelero y apartamentos.
- b) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones

Tipología de edificación: Edificación semi-intensiva

Altura máxima: La señalada en los planos nº 6 de éste Plan General de Ordenación.

La altura consignada se puede incrementar en una planta más, siempre y cuando la planta baja se destine exclusivamente a uso industrial, terciario y dotacional, a excepción del acceso, (portal, escalera y ascensor), a plantas superiores.

### **Artículo 98: Residencial semi-extensiva.**

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos nº 6 de este Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso preferente: Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos

- a) Industrial, en la clase industria y categorías de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén, y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipos I y II y taller doméstico.
- b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial en cualquier tipo, en la clase agrupación comercial, y en la clase oficina.

Usos alternativos:

- a) Turístico, en las clases hotelero y apartamentos.
- b) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones

Tipología de edificación: Edificación semi-extensiva

Altura máxima: La señalada en los planos nº 6 de éste Plan General de Ordenación. La altura consignada se puede incrementar en una planta más, siempre y cuando la planta baja se destine exclusivamente a uso industrial, terciario y dotacional, a excepción del acceso, (portal, escalera y ascensor), a plantas superiores.

Retranqueos: En el núcleo de La Polvacera los retranqueos establecidos, y señalados en el plano 6C de este Plan General de Ordenación, son de aplicación solamente a las edificaciones de nueva construcción, admitiéndose los que tienen las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, sin que, por tanto, las mismas sean consideradas por ello fuera de ordenación, aunque sus ampliaciones si deberán cumplir los retranqueos exigidos.

Frente edificable máximo: En el núcleo de La Polvacera se establece un frente máximo edificable de 25 m.

**Artículo 99: Residencial extensiva.**

Constituye el suelo urbano consolidado residencial en tipología extensiva el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos nº 6 de este Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso preferente: Residencial, en cualquiera de sus clases y categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de viviendas y con total independencia de ésta, resolviéndose el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aíslen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos

- a) Industrial, en la clase industria y categoría de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén y almacén, y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipos I y taller doméstico.
- b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial tipo I, y en la clase oficina.

Usos alternativos:

- a) Turístico, en las clases hotelero y apartamentos.
- b) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones

Tipología de edificación: Edificación extensiva

Altura máxima: La señalada en los planos nº 6 de éste Plan General de Ordenación.

La altura consignada se puede incrementar en una planta más, siempre y cuando la planta baja se destine exclusivamente a uso industrial, terciario y dotacional, a excepción del acceso, (portal, escalera y ascensor), a plantas superiores.

Retranqueos: En el núcleo de La Polvacera los retranqueos establecidos, y señalados en el plano 6C de este Plan General de Ordenación, son de aplicación solamente a las edificaciones de nueva construcción, admitiéndose los que tienen las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, sin que, por tanto, las mismas sean consideradas por ello fuera de ordenación, aunque sus ampliaciones si deberán cumplir los retranqueos exigidos.

Frente edificable máximo: En el núcleo de La Polvacera se establece un frente máximo edificable de 12 m.

#### **Artículo 100: Industrial - Terciario.**

Constituye el suelo urbano consolidado industrial - terciario en tipología extensiva el recogido bajo ésta denominación en el plano nº 6B de éste Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

##### Uso preferente:

a) Industrial, en la clase industria en las categorías de pequeña industria e industria en general, en la clase almacén o comercio mayorista en las categorías de pequeño almacén, almacén en general, y almacén comercial, y en la clase taller en todas las categorías.

b) Terciario, en las clases comercial y recreativo en todas sus categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de

superficie construida.

Uso complementario: Terciario en la clase de oficina.

Tipología de edificación: Edificación extensiva pero con una ocupación del 50 %.

Altura máxima: La señalada en el plano 6B de éste Plan General de Ordenación.

### **Artículo 101: Dotacional.**

Constituye el suelo urbano consolidado dotacional el recogido bajo esta denominación en los plano nº 6 de éste Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso preferente: El dotacional, con la clase, categoría y tipo, que se indica en el correspondiente plano nº 6 de éste Plan General de Ordenación.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Uso complementario: El exigido por la propia naturaleza del dotacional establecido.

Uso alternativo: Cualquier otra clase, categoría y tipo del uso dotacional debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.

Tipología de edificación: La señalada para cada uno en los correspondientes planos nº 6 de éste Plan General de Ordenación.

Altura máxima: La exigida por el programa funcional planteado pero adecuada a la fijada por éste Plan General de Ordenación para las zonas colindantes.

### **5.1.1.2.- Finca Amado (UCO 6).**

#### **Artículo 102: Condiciones.**

Constituye este suelo urbano consolidado el correspondiente a la zona o primera fase ejecutada del Plan Parcial Finca Amado II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 7/11/1.990, y cuyas obras de urbanización han sido realizadas en su totalidad y recibidas por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 21/12/1.998, y definido en el plano nº 6D de éste Plan General de Ordenación.

Las edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Finca Amado II, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanística, considerando como uso alternativo el uso turístico, en las clases hotelero y apartamentos, dado el carácter mixto residencial - turístico del conjunto de las dos fases de la urbanización.

### **5.1.1.3.- Los Cancajos (UCO 2).**

#### **Artículo 103: Condiciones.**

Constituye este suelo urbano consolidado el correspondiente a la zona o primera fase ejecutada de los Planes Parciales Las Salinas y San Antonio del Mar, aprobados definitivamente por la CUMAC con fecha 13/4/1.973 y 16/9/1.974 respectivamente, y que en virtud de la Revisión del Plan General de Breña Baja en el área de Los Cancajos, aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 10/5/1.995, ha sido objeto de Proyecto de Reparcelación Económica, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 29/7/1.999, cuyas obras de urbanización han sido realizadas en su totalidad y actualmente son objeto de rehabilitación, y definido en el plano nº 6E de éste Plan General de Ordenación.



Las edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación de Breña Baja, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanística.

#### **5.1.1.4.- Urpal (UCO 1 - UCH 1).**

##### **Artículo 104: Unidad de actuación.**

Constituye éste suelo urbano consolidado el recogido bajo ésta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación, procedente del área urbanizada del Plan Parcial Urpal, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 15/12/1.980, y clasificado como suelo urbano mediante la Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación de Breña Baja, aprobada definitivamente por la CUMAC con fecha 12/7/1.994, y definido en el plano nº 6F de éste Plan General de Ordenación.

En su ámbito se delimita una unidad de actuación, ya considerada en la citada Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación de Breña Baja, de sistema de ejecución privado, para su rehabilitación urbana, y por tanto, sujeto a su transformación integrada mediante la reparación de las deficiencias de la urbanización.

La ejecución de la unidad de actuación queda regulada en el capítulo II del título III del TR-LOTENC. Se establece, en cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC, los siguientes plazos máximos:

a) Cuatro meses, a partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, para la presentación a trámite del instrumento o proyecto necesario que contenga las obras precisas para la rehabilitación de la urbanización.

b) Doce meses, a partir de la aprobación del proyecto de urbanización, para la realización de las obras de rehabilitación de la urbanización contenidas en dicho proyecto.

### **Artículo 105: Industrial - Terciario.**

Constituye el suelo urbano consolidado industrial - terciario en tipología extensiva el recogido bajo ésta denominación en el plano nº 6F de éste Plan General de Ordenación. Su régimen de edificación es el siguiente:

#### Uso preferente:

a) Industrial, en la clase industria en las categorías de pequeña industria e industria en general, en la clase almacén o comercio mayorista en las categorías de pequeño almacén, almacén en general, y almacén comercial, y en la clase taller en todas las categorías.

b) Terciario, en las clases comercial y recreativo en todas sus categorías.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Uso complementario: Terciario en la clase de oficina.

Uso alternativo: Dotacional, en la clase de transporte y comunicaciones y categoría de estación de servicio.

Tipología de edificación: Edificación extensiva pero con una ocupación del 50 %.

Altura máxima: La señalada en el plano 6F de éste Plan General de Ordenación.

**Artículo 106: Espacio libre.**

Constituye el suelo urbano consolidado dotacional de espacio libre el recogido bajo esta denominación en el plano nº 6F de éste Plan General de Ordenación y definido en el artículo 31. a) de éstas Normas Urbanísticas, en la categoría de espacio libre-aparcamiento, y por tanto posibilitando la utilización de su subsuelo para el estacionamiento de vehículos.

En todo caso, en la ejecución de la unidad de actuación se procederá a la reubicación de la estación transformadora de energía eléctrica situada en la misma, de forma que ésta afecte en la menor medida a la función de recreo y esparcimiento al aire libre y mejora de las condiciones ambientales que tiene asignado el espacio libre.

Se permite en éste espacio libre la ubicación de una pequeña edificación de una planta tipo kiosco o similar.

**5.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**Artículo 107: Condiciones.**

El régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, los deberes y derechos de los propietarios de este suelo, es el establecido en el artículo 72 del TR-LOTENC.

**Artículo 108: Usos y obras provisionales.**

En el suelo urbano no consolidado, mientras no se halla aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, solo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, y en las condiciones que se exigen en el artículo 61 del TR-LOTENC.

### **5.1.2.1.- Instalaciones militares de Los Guinchos, (UNO 1).**

#### **Artículo 109: Condiciones.**

Constituyen el ámbito de suelo urbano no consolidado de las instalaciones militares de Los Guinchos, UNO 1, denominadas Acuartelamiento El Fuerte, el recogido bajo ésta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación, de uso dotacional de servicio público de seguridad y protección, con destino a instalaciones de la defensa nacional, en la actualidad ocupado por el batallón de infantería La Palma del Ejército de Tierra.

Dada la propia naturaleza de este tipo de instalaciones no se contienen en éste Plan General de Ordenación condiciones urbanísticas específicas para su ordenación y desarrollo, que quedan sujetas a la legislación sectorial vigente y a las autorizaciones de los organismos e instituciones competentes.

### **5.1.2.2.- Playa de Los Cancajos, (UNO 2).**

#### **Artículo 110: Condiciones.**

Constituyen este suelo urbano no consolidado los terrenos, objeto del acuerdo de la COTMAC de 5/11/2.003, a los que se les reconoce que tenían el carácter de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1.998, de Costas, al contar con los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha para su consideración como tal, y por tanto a los que le es de aplicación la disposición transitoria tercera de dicha Ley y la disposición transitoria novena de su Reglamento, (R.D. 1471/1.989).

En su totalidad los mismos constituyen un ámbito de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Parcial que, además de cumplir las determinaciones que le son

propias, (artículos 35 y 36 del TR-LOTENC y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento), se ajustarán a las directrices de ordenación pormenorizada que se le señalan en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y con las características urbanísticas recogidas en el siguiente cuadro:

Superficie ámbito de actuación	2,35 ha.
Uso global	Turístico
Edificabilidad bruta	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	85 alojamientos/ha
Altura máxima	sin sobrepasar rasante vía de acceso a Los Cancajos
Dotaciones de Plan General	las señaladas en el plano nº 6E
Sistema de actuación	privado

### **5.1.2.3.- Hacienda de San Jorge, (UNO 3).**

#### **Artículo 111: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbano no consolidado el ámbito del antiguo Plan Parcial Hacienda de San Jorge, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 12/5/1.971, irregularmente ejecutado al no haberse materializado las cesiones obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 90 del TR-LOTENC se establece el plazo máximo de seis meses, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, para proceder, mediante el instrumento de gestión urbanística correspondiente, a la materialización de las cesiones obligatorias y gratuita al Ayuntamiento establecidas en el Plan Parcial aprobado, y en exacto cumplimiento del mismo.

## **5. 2.- SUELO URBANIZABLE**

### **5.2.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO**

#### **Artículo 112: Condiciones.**

El régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado ordenado, los deberes y derechos de los propietarios de este suelo, es el establecido en el artículo 71 del TR-LOTENC.

#### **Artículo 113: Actuaciones.**

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrá, realizarse en el suelo urbanizable sectorizado ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales.

No se podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto si previamente no se ha llevado a cabo la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución.

#### **5.2.1.1.- San Antonio, (ZOR 1).**

#### **Artículo 114: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que

se corresponde con el ámbito del Plan Parcial El Zumacal, aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 13/12/1.999, actualmente en ejecución sus obras de urbanización, y simultáneamente obras de edificación.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial El Zumacal, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **5.2.1.2.- San José, (ZOR 2).**

##### **Artículo 115: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito de la 2ª fase del Plan Parcial San José, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 12/7/1.994, aún sin ejecutar sus obras de urbanización.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial San José que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas. Se afectará suelo del mismo, con destino a construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado, con capacidad como mínimo del 20 % de la superficie edificable del sector con uso prioritario residencial pero sin superar el 50 % de su aprovechamiento.

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

- a) Un año para presentar a trámite el instrumento o proyecto de ejecución material de

la ordenación pormenorizada y el instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

b) Dos años para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada, a contar desde la aprobación del instrumento o proyecto de ejecución material de la misma.

c) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar, a contar desde el momento en que adquieran dicha condición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTENC.

### **5.2.1.3.- Las Salinas II, (ZOC 1).**

#### **Artículo 116: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial Las Salinas II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 3/2/1.998, actualmente en ejecución sus obras de urbanización, y simultáneamente obras de edificación.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Las Salinas II, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas.



#### **5.2.1.4.- San Antonio del Mar II, (ZOC 2).**

##### **Artículo 117: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial San Antonio del Mar II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 16/7/1.998, actualmente en ejecución sus obras de urbanización, y simultáneamente obras de edificación.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial San Antonio del Mar II, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **5.2.1.5.- Los Dragos, (ZOC 3).**

##### **Artículo 118: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial Los Dragos, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 13/6/1.990, actualmente en su mayor parte finalizadas sus obras de urbanización, y sin realizar obras de edificación.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Los Dragos, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas.

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

a) Tres meses, a contar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, para presentar a trámite el proyecto de ejecución de las obras de edificación, como complemento del proyecto básico ya tramitado y de la licencia de obra autorizada, y que habilita para el comienzo de las citadas obras.

b) Dos años, a contar a partir de la obtención de la autorización municipal de comienzo de las obras de edificación, para la finalización de las mismas y simultáneamente de las de urbanización aún pendientes.

#### **5.2.1.6.- Finca Amado, (ZOC 4).**

##### **Artículo 119: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito de la 2ª fase del Plan Parcial Finca Amado II, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 7/11/1.990, y actualmente sin finalizar sus obras de urbanización.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Finca Amado II, que se mantienen vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas, considerando como uso alternativo el uso residencial dado el carácter mixto residencial - turístico de las dos fases de la urbanización.

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

a) Tres meses para presentar a trámite la actualización del instrumento o proyecto de ejecución material de la ordenación pormenorizada y del instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución, si ello fuese necesario, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

c) Un año para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada, a contar desde la aprobación de la citada actualización o en su caso desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

d) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar, a contar desde el momento en que adquieran dicha condición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTENC.

#### **5.2.1.7.- Urpal, (ZOI 1).**

##### **Artículo 120: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial Ampliación Urpal, aprobado definitivamente por la CUMAC con fecha 26/1/1.990, y en tramitación del texto refundido.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Ampliación Urpal que se mantiene vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas, considerando como uso alternativo el uso terciario.

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

a) Tres meses, a contar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, para presentar a trámite el texto refundido consecuencia de la aprobación del Plan Parcial Ampliación Urpal efectuada por la CUMAC con fecha 26/1/1.990.

b) Seis meses para presentar a trámite el instrumento o proyecto de ejecución material de la ordenación pormenorizada y el instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación pormenorizada, texto refundido, del sector o unidad de actuación.

c) Dos años para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada, a contar desde la aprobación del instrumento o proyecto de ejecución material de la misma.

d) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar, a contar desde el momento en que adquieran dicha condición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTENC.

#### **5.2.1.8.- Risco Alto, (ZOI 2).**

##### **Artículo 121: Condiciones.**

Constituye éste suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial el recogido bajo esta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación y que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial Risco Alto, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Breña Baja con fecha 31/7/2.003, previo informe de la COTMAC.

La edificación en el mismo se ajustará a las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial Risco Alto que se mantiene vigente, y en lo que no sea contradictorio con éstas en las presentes Normas Urbanísticas, considerando como uso

alternativo el uso terciario.

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

a) Un año para presentar a trámite el instrumento o proyecto de ejecución material de la ordenación pormenorizada y el instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación..

b) Dos años para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada, a contar desde la aprobación del instrumento o proyecto de ejecución material de la misma.

c) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar, a contar desde el momento en que adquieran dicha condición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTENC.

### **5.2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

#### **Artículo 122: Condiciones:**

El régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, los deberes y derechos de los propietarios de este suelo, es el establecido en el artículo 70 del TR-LOTENC.

En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado el derecho a urbanizar requiere la aprobación del Plan Parcial del sector. Este derecho se extinguirá si la urbanización efectiva del sector y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se ha realizado en el plazo máximo establecido.

Los Planes Parciales que desarrollen este Plan General de Ordenación han de partir de las condiciones que se señalan para cada sector, de los definidos en los planos de la misma y en los artículos siguientes, si bien podrán completarse con las variantes tipológicas que gradúen las determinaciones de éstas y con las que atiendan las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, todo ello dentro de las limitaciones generales establecidas.

**Artículo 123: Usos y obras provisionales.**

En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, mientras no se halla aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, solo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, y en las condiciones que se exigen en el artículo 61 del TR-LOTENC, y las que correspondan a sistemas generales.

**Artículo 124: Sectores.**

Se delimitan en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado los sectores señalados en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación y que se desarrollarán mediante Planes Parciales que, además de cumplir las determinaciones que le son propias, (artículos 35 y 36 del TR-LOTENC y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento), se ajustarán a las condiciones que se le señalan para cada uno en los siguientes cuadros:

<b>SAN ANTONIO SECTOR ZSR 1</b>	
Superficie total	0,81 ha.
Uso global	Residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	35 viviendas/ha
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>SAN ANTONIO SECTOR ZSR 2</b>	
Superficie total	1,66 ha.
Uso global	Residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	35 viviendas/ha
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>SAN ANTONIO SECTOR ZSR 3</b>	
Superficie total	0,74 ha.
Uso global	Residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	35 viviendas/ha
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>LA POLVACERA SECTOR ZSR 4</b>	
Superficie total	2,31 ha.
Uso global	Residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	35 viviendas/ha
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>LA POLVACERA SECTOR ZSR 5</b>	
Superficie total	2,61 ha.
Uso global	Residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad bruta	35 viviendas/ha
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>URPAL SECTOR ZSI 1</b>	
Superficie total	1,39 ha.
Uso global	Industrial – Terciario
Edificabilidad bruta	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

<b>URPAL SECTOR ZSI 2</b>	
Superficie total	2,39 ha.
Uso global	Industrial – Terciario
Edificabilidad bruta	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima edificación	2 plantas
Sistema de ejecución	Privado

En los sectores de uso residencial, ZSR 1 a 5, se afectará suelo del mismo, con destino a construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado, con capacidad como mínimo del 20 % de la superficie edificable del sector con uso prioritario residencial pero sin superar el 50 % de su aprovechamiento.

#### **Artículo 125: Plazos.**

En cumplimiento del artículo 90 del TR-LOTENC se establecen los siguientes plazos máximos:

a) Seis años para presentar a trámite el instrumento de ordenación pormenorizada del sector, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación.

b) Dos años para presentar a trámite el instrumento o proyecto de ejecución material de la ordenación pormenorizada y el instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación



pormenorizada del sector.

c) Dos años para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada, a contar desde la aprobación del instrumento o proyecto de ejecución material de la misma.

d) Cuatro años para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar, a contar desde el momento en que adquieran dicha condición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del TR-LOTENC.

### **5.2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

#### **Artículo 126: Condiciones.**

De acuerdo con el artículo 69 del TR-LOTENC, el suelo urbanizable no sectorizado requiere la previa delimitación del sector y el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en este Plan General de Ordenación, lo que exige informe favorable del Cabildo Insular sobre su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal, afectados en cada caso, para proceder a la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector mediante el correspondiente Plan Parcial.

Mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada el suelo urbanizable no sectorizado está sometido al régimen del suelo rústico de protección territorial.

#### **Artículo 127: Turístico.**

Constituye este suelo urbanizable no sectorizado turístico el recogido bajo ésta denominación en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación por ser su uso dominante el turístico, y denominado ZNT 1.

La reclasificación de éste suelo a urbanizable sectorizado turístico deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado turístico, y requerirá asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

En el mismo será objeto de calificación como espacio libre toda la zona de paleoacantilado ocupado por matorral costero tabaibal-cardonal y será objeto de protección el elemento patrimonial denominado Torre de Bandama señalado en el plano nº 10 de este Plan General.

#### **Artículo 128: Consulta.**

Los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados tienen, en virtud del contenido del artículo 69.2 del TR-LOTENC, el derecho de consulta no vinculante, ante la Administración, sobre los siguientes extremos:

- a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.
- b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.
- c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.
- d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular el insular.
- e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.

La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.

### **5.3.- SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 129: Definición.**

Constituyen el suelo rústico los terrenos que este Plan General de Ordenación adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo por reunir los requisitos y condiciones que se exigen en el artículo 54 del TR-LOTENC.

El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso, a la edificación y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas o de la legislación sectorial vigente, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posea por el rendimiento ambiental y productivo que le es propio, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El suelo rústico debe utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún, caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.

#### **Artículo 130: Parcelaciones.**

De acuerdo con el artículo 80 del TR-LOTENC en suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones, segregaciones o cualesquiera actos de división de fincas o unidades prediales sin que se haya obtenido la preceptiva licencia municipal. Además, salvo en aquellos casos en los que los lotes resultantes de la parcelación alcancen todos y cada uno de ellos una superficie superior a la Unidad Mínima de Cultivo, se requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura previo a la concesión de la licencia municipal. La segregación o división de fincas en el interior de los asentamientos rurales delimitados por este Plan General de Ordenación no están sujetas al régimen de Unidades Mínimas de Cultivo, por lo que no se requerirá el informe favorable de la Consejería

competente en materia de agricultura.

### **Artículo 131: Categorías.**

En concordancia con el artículo 55 del TR-LOTENC, este Plan General de Ordenación establece, según se define en los planos del mismo, las siguientes categorías de suelo rústico:

- a) Suelo rústico de protección ambiental
  - a.1) de protección natural
  - a.2) de protección paisajística (ambiental y forestal)
  - a.3) de protección costera y litoral.
  
- b) Suelo rústico de protección de sus valores económicos.
  - b.1) Suelo rústico de protección agraria
  - b.2) Suelo rústico de protección de infraestructuras
  
- c) Suelo rústico de poblamiento rural.
  - c.1) Suelo rústico de asentamiento rural
  - c.2) Suelo rústico de asentamiento agrícola
  
- d) Suelo rústico de protección territorial.

### **Artículo 132: Régimen general.**

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico son los establecidos en el artículo 62 del TR-LOTENC.

De acuerdo con el artículo 66 del TR-LOTENC, los usos, actividades y construcciones permisibles en suelo rústico son los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras, entendiéndose siempre incluidos los de carácter accesorio o

complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.

El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.

Se permite la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de los edificios de valor etnográfico o arquitectónico incluidos en el Catálogo Municipal, y que se señalan en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Para todos ellos y como acto previo a la licencia municipal se requiere la obtención de la Calificación Territorial, regulada en el artículo 27 del TR-LOTENC.

Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamientos y servicios que se integren en actuaciones de interés general, reguladas en el artículo 67 del TR-LOTENC, y que sean objeto de un Proyecto de Actuación Territorial, definido en los artículos 25 y 26 del TR-LOTENC.

Serán objeto de Calificación Territorial, sin requerir Proyecto de Actuación Territorial, los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales

rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente, así como los establecimientos comerciales y de servicio de escasa dimensión, las instalaciones de deporte al aire libre y acampadas con instalaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad o sin ella, y las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal cuando fuese preciso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67.5 del TR-LOTENC.

En aplicación de la Ley 6/2.002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, podrán desarrollarse en suelo rústico actividades turísticas alojativas, en las modalidades y con los requisitos establecidos en la misma, conforme con las delimitaciones y condiciones que establezca el Plan Insular o, en su caso, el Plan Territorial Especial, y en las dimensiones y categorías que se contienen en este Plan General de Ordenación.

### **Artículo 133: Protección natural.**

De acuerdo con el artículo 55. a). 1 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de protección natural aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, para la preservación de valores naturales y ecológicos.

Coincide este suelo, por una parte, con la delimitación en el término municipal del Parque Natural de Cumbre Vieja (P-4), establecido en el anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias del TR-LOTENC, y por otra parte, con el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Montaña de La Breña (ES702072), dentro de la iniciativa europea Red Natura 2.000; y además con otras manchas que se corresponden con la práctica totalidad de la Unidad Ambiental número 12 (Pequeños Reductos de Sabinar), y algunas zonas en su entorno inmediato, todas señaladas en los correspondientes planos.

De manera general, se prohíbe en todo el ámbito de este suelo, cualquier actividad

constructiva y sólo se admiten las utilizaciones del suelo que no impliquen transformación de su naturaleza, estado y destino actual y las actividades tendentes a evitar su deterioro y que en ningún caso lesionen el valor específico que se protege, y en todo caso autorizadas por la administración competente.

En la zona de aplicación legal del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cumbre Vieja (P-4), tal y como se establece en el punto 5 del artículo 22 del TR-LOTENC, una vez publicado oficialmente este Plan, sus prescripciones prevalecerán sobre este Plan General de Ordenación.

En el área de Montaña de La Breña se permitirá la repoblación con especies propias de su ecosistema en los espacios desprovistos de vegetación y en los jardines, y el adecuado mantenimiento de la infraestructura de uso público, así como las instalaciones de interés general, tales como mirador-restaurante o análogas, que queden circunscritas al área actual de aparcamientos y mirador, y siempre que las mismas se integren plenamente en el paisaje.

Con independencia del régimen normativo previsto, en el LIC de Montaña de La Breña, se estará a lo dispuesto en el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, modificado por el R.D. 1193/1998, de 12 de junio.

En el resto de suelo rústico de protección natural, ocupado por los reductos de sabinar y su entorno, se prohíbe cualquier actuación que altere sus características naturales o impida el natural desarrollo de esta formación vegetal. Se autorizará el acondicionamiento de los caminos tradicionales que los bordean o atraviesan como senderos interpretativos de la naturaleza, no permitiéndose en su ámbito la apertura de nuevos caminos, senderos o pistas.

#### **Artículo 134: Protección paisajística,**

De acuerdo con el artículo 55. a). 2 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de

protección paisajística, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, para la conservación de su valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

Se permiten en este tipo de suelo, exclusivamente, los usos y las actividades que justifiquen suficientemente su compatibilidad con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales.

Así, de manera genérica podrán mantenerse los usos de suelo preexistentes, y se permitirá e incentivará la rehabilitación de elementos antrópicos conformadores del paisaje tradicional tales como senderos, bancales, inmuebles de arquitectura tradicional, etc. Igualmente se actuará respecto de la reimplantación o ampliación de prácticas agrarias. En todos los casos se justificará la concordancia de las actuaciones con lo establecido en el párrafo anterior.

Se permitirá la restauración y/o rehabilitación que no implique aumento de superficie, altura o capacidad de instalaciones destinadas a usos preexistentes, incluso en el caso de elementos distintos a los referidos en el párrafo anterior.

Sólo será posible la implantación de nuevas infraestructuras, incluso si están previstas por el planeamiento, una vez agotadas infructuosamente por la Administración competente por razón de la materia y la urbanística todas las posibilidades de localización en categoría de suelo distinta, en la que el impacto de la implantación para los valores objeto de protección sea menor.

a) Ambiental, bajo esta denominación se considera una subcategoría de suelo rústico de protección paisajística caracterizada, además, por sus específicos valores naturales y ecológicos.

En los Barrancos de Amargavinos y del Socorro sólo se permitirán actuaciones de naturaleza estrictamente hidrológica o de prevención de riesgos hidrológicos



convenientemente justificadas, tanto en su cauce como en sus márgenes de influencia, que observarán las medidas mínimas de ornato que requiere la finalidad de protección de este tipo de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales. En concreto en el Barranco de Amargavinos se permite la cubrición de su cauce en los núcleos de San José, San Antonio y Los Cancajos. En ningún caso se permitirán actuaciones que no cuenten con todas las garantías de seguridad en cuanto a riesgos hidrológicos.

En la zona de La Quebrada del barranco de Amargavinos se extremarán las precauciones respecto de las formaciones vegetales y hábitats faunísticos existentes

En el canal lávico se permiten obras de limpieza y conservación, quedando prohibida cualquier otra actuación, debiendo protegerse las formaciones vegetales y hábitats faunísticos existentes.

En las áreas de acantilados se permiten las actuaciones de limpieza, conservación, prevención de riesgos y las obras de infraestructura estrictamente necesarias, quedando prohibidas cualesquiera otras intervenciones, y debiendo preservarse las formaciones vegetales y hábitats faunísticos existentes.

En el área denominada Finca de Sotomayor, delimitada por la carretera LP-125 o del Zumacal, el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Los Dragos, (ZOC 3), y el asentamiento rural, (RAR 4), se permite, con carácter excepcional, la implantación de un establecimiento turístico alojativo de dimensión media, con capacidad alojativa entre 41 y 200 plazas, en modalidad hotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, considerando la totalidad de la misma como una unidad apta para la edificación y siempre que tenga por objeto el reconocimiento de sus valores paisajísticos y dicho espacio tenga la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.

La capacidad alojativa máxima de este establecimiento será la resultante de aplicar el modulo de que la superficie en  $m^2$  de la unidad apta para la edificación no sea inferior al resultado de multiplicar por cinco el número de plazas alojativas elevado al cuadrado,  $(5xP^2)$ , siendo su altura máxima de dos plantas, y procediendo a integrar la edificación tradicional

existente en el conjunto mediante su rehabilitación y puesta en valor, y todo ello en el marco de las determinaciones del Plan Insular, o, en su caso, Plan Territorial Especial.

Para su legitimación se precisará de Proyecto de Actuación Territorial, cuya tramitación no precisa de declaración de interés general ni comunicación al Parlamento, correspondiendo su resolución definitiva al Cabildo Insular, previo informe favorable de la COTMAC, en concordancia con lo prescrito en el artículo 7.4 de la Ley 6/2.002.

b) Forestal, bajo esta denominación se considera una subcategoría de suelo rústico de protección paisajística caracterizada, además, por sus específicos valores forestales.

Se permiten en esta subcategoría de suelo las actividades, construcciones e instalaciones que sirvan al mantenimiento y desarrollo de la riqueza forestal y animal, de sus características fisiográficas y de sus valores paisajísticos, así como los aprovechamientos que se ajusten a los planes y normas de la administración competente en la materia.

Quedan expresamente prohibidas la realización de nuevas roturaciones con fines agrarios, aunque se permite la permanencia o recuperación de las actividades agrarias tradicionales en aquel terrazgo agrario que pueda ser catalogado como histórico, y así quede atestiguado por los vestigios presentes, es decir, se permite la actividad agrícola y ganadera solo en los rodales completamente roturados que se encuentran insertos en la masa forestal.

Podrán autorizarse explotaciones ganaderas, mediante granjas de pequeña dimensión de carácter tradicional y ecológico, siempre que las mismas adopten sistemas de explotación extensivo, (carga ganadera no superior a 2 UGM/ha y una superficie mínima de 3 ha), y su superficie no sea superior a 10 ha., de forma que no degraden el medioambiente, y de manera que se integren plenamente en el paisaje. Las edificaciones al servicio del ganado, deberán guardar la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza y extensión de la finca, aspecto que quedará regulado por lo que establezca la administración competente en razón de la materia. En cualquier caso, la superficie de las edificaciones serán las mínimas necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad ganadera con un máximo de 200 m<sup>2</sup>. Las edificaciones destinadas a granja dispondrán de instalación de tratamiento y depuración

de aguas fecales.

Serán objeto de protección las formaciones vegetales y los hábitats y especies faunísticas presentes en el ecosistema.

La apertura de nuevas pistas para el acceso de vehículos, ya sea con carácter forestal o agrario, sólo se autorizará excepcionalmente y en casos muy justificados.

### **Artículo 135: Protección costera y litoral.**

De acuerdo con el artículo 55. a). 5 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de protección costera aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación por formar parte del dominio público marítimo-terrestre, las zonas de servidumbre de tránsito y protección, o ser parte de los terrenos colindantes, para su adecuada ordenación.

Este suelo, señalado en los correspondientes planos, comprende un sector del litoral entre el suelo urbano turístico del núcleo de Los Cancajos al Norte y el suelo rústico de protección de infraestructuras que se corresponde con el futuro emplazamiento de la depuradora al Sur, cuya profundidad viene dada aproximadamente por la de la línea que interiormente limita la servidumbre de protección (de acuerdo con los artículos 23 a 26 de la vigente Ley 22/1.988 de Costas), salvo en un zona Norte donde es algo superior.

La actividad en este suelo se ajustará a lo prescrito en la Ley 22/1.988 de Costas, en el R.D. 1471/1.989, reglamento para el desarrollo y ejecución de dicha Ley, y a lo determinado para las otras categorías de suelo rústico que se han adoptado para estos terrenos con las que es compatible la clasificación como suelo rústico de protección costera y litoral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55. a). 5 del TR-LOTENC.

En el área que coincide con la Unidad Ambiental 4 Tabaibal de Sustitución sobre Malpaís Costero, y que constituye el sistema general de espacio libre Caleta de la Ballena, se

prohíbe expresamente cualquier actuación que altere sustancialmente las características naturales y culturales de esta unidad. Se permite el acondicionamiento de los caminos existentes con las mínimas alteraciones necesarias para facilitar el disfrute y la accesibilidad en condiciones de seguridad de este espacio. Deberán diseñarse las soluciones apropiadas para que estos acondicionamientos no repercutan indirectamente en el deterioro de la calidad ambiental de la zona.

### **Artículo 136: Protección agraria.**

De acuerdo con el artículo 55. b). 1 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de protección agraria, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, por ser susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista agrario, para la ordenación de su riqueza o potencial agrario. Comprende buena parte de la superficie del Municipio dedicada al cultivo del plátano o que es susceptible de esta utilización, además de una zona a mayor altitud en la que han tenido lugar prácticas agrarias más tradicionales.

De manera genérica, sólo se permiten en este tipo de suelo las actividades de carácter agrícola, que se correspondan con la naturaleza del mismo, y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de dicha actividad, que habrán de guardar la debida relación de integración en el paisaje, adecuación y proporcionalidad con la extensión y destino de la finca, y ajustarse, en su caso, a los planes y normas de la Consejería de Agricultura.

Mediante Calificación Territorial podrán autorizarse establecimientos ganaderos, granjas, infraestructuras y servicios relacionados con obras públicas, y legitimarse mediante Proyectos de Actuación Territorial construcciones, instalaciones y actividades de elaboración, transformación, distribución y comercialización de productos agrarios, pecuarios y forestales, así como equipamientos y dotaciones de interés general.

El tipo de construcción o edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio, para lo cual se ubicará en el lugar que propicie la menor alteración del paisaje, respetará el

terrazgo agrario tradicional adecuándose a la morfología existente, y en general, en cuanto a su volumen, composición, materiales, acabado y colorido, armonizará con el medio rural. Además, cumplirá las reglas contenidas en el artículo 65.1 del TR-LOTENC, no excederá de una planta de altura, no se emplazará en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por 100, respetará un retranqueo mínimo de 5 m. a linderos y de 10 m. al eje de caminos.

Los almacenes agrícolas o edificaciones destinadas al almacenamiento de vehículos, máquinas, instrumentos y productos agrícolas o su manipulación, habrán de responder a las características de la arquitectura tradicional rural de la zona, sin que en ningún caso puedan superar los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida ni tener una altura superior a una planta y 4 m. a alero y 5 m. a cumbrera.

La autorización de invernaderos y naves agrícolas, entendiéndose por éstas las 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, requerirá en este tipo de suelo, al margen de lo establecido en la normativa sectorial aplicable, que el correspondiente proyecto se acompañe de un estudio específico de su impacto paisajístico, firmado por licenciado competente, en el que se avale que el impacto paisajístico del proyecto resultará poco o nada significativo en el paisaje general de la zona y desde los puntos de vista más frecuentes e importantes del mismo. El estudio podrá incluir medidas a adoptar para evitar, reducir o compensar los impactos de manera que el impacto total del proyecto alcance la calificación requerida. En el caso de los invernaderos se establecerán previamente a la obtención de autorización los compromisos a asumir por el promotor en cuanto al mantenimiento, reposición, recogida y eliminación del material utilizado en su construcción y mantenimiento.

Los cuartos de aperos o dependencias destinadas al almacenamiento de abonos, herramientas y útiles, no podrán superar una superficie construida de 15 m<sup>2</sup> ni una altura libre de 2,20 m. debiendo integrarse en el paisaje de la zona.

Las bodegas, que pueden disponer de aseo y deberán en todos los casos acreditar su

asociación a explotación agraria activa, no podrán tener una superficie construida mayor de 30 m<sup>2</sup> ni ser su altura superior a una planta y 3 m.

Los estanques, aljibes y balsas tendrán una dimensión proporcional a la explotación o explotaciones a las que sirvan, debiendo los mismos integrarse en el terreno regulándose la dimensión vista máxima de sus muros y taludes, así como el acabado exterior, por las normas establecidas para los bancales agrícolas.

La construcción de alpendes para el ganado se permite en el suelo rústico de protección agraria, siempre y cuando su capacidad no supere 10 UGM con una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, las edificaciones al servicio del ganado guardaran la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, aspecto que quedará regulado por lo que establezca la administración competente en razón de la materia. Siempre las edificaciones serán las mínimas necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad. Las edificaciones destinadas a granja dispondrán de instalación de tratamiento y depuración de aguas fecales.

También serán permitidos los cuartos de ordeño, producción y curado de queso, que no excedan en su superficie construida de 40 m<sup>2</sup>.

En todos los casos, las construcciones deberán observar las normas establecidas de manera genérica para ellas en este tipo de suelo.

Los desmontes para usos o actividades autorizables nunca podrán dejar a la vista cortes en el terreno, salvo en los casos en los que la naturaleza de los mismos sea rocosa. En caso contrario éstos se deben ocultar mediante el levantamiento de muros que utilicen materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y el paisaje. No se permitirá la fijación de carteles o la pintura con fines publicitarios en estos muros.

En los casos en los que el acondicionamiento de terrenos para el cultivo o cualquier otro uso en este suelo tenga como resultado la creación de muros o bancales de una altura superior a los 3,5 m. se escalonarán los mismos para no superarla, creando terrazas con un

mínimo de 1,5 m. de ancho.

Los cerramientos y muros de protección de fincas y cultivos utilizarán materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. No se permitirá la fijación de carteles o la pintura con fines publicitarios en los mismos.

### **Artículo 137: Protección de infraestructuras.**

De acuerdo con el artículo 55. b). 5 del TR-LOTENC constituye este suelo rústico de protección de infraestructuras, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, o que no estando definido en aquellos sea exigible a infraestructuras existentes o proyectadas en virtud de la legislación vigente.

En los correspondientes planos de este Plan General se grafia como suelo rústico de protección de infraestructuras la zona delimitada por la línea que discurre a ambos lados de la misma y a una distancia de su eje de 25 m. para las carreteras regionales, 12 m. para las carreteras insulares y locales, 10 m. para las redes eléctricas, y 3 m. para las conducciones hidráulicas (canal Barlovento-Fuencaliente).

Se permiten en esta categoría de suelo rústico los usos de infraestructuras, que comprende el sistema viario, depósitos y conducciones de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica, conducciones de saneamiento y otras análogas, que necesariamente hayan de ubicarse en suelo rústico. Las mismas se desarrollarán mediante proyecto específico, de acuerdo con la legislación sectorial que los regula, y estarán sometidos a la legislación sobre evaluación del impacto ambiental.

Podrán autorizarse actuaciones relacionadas con las infraestructuras que motivan la categorización, y sus servicios o equipamientos asociados, tales como las estaciones de

servicio en carretera y otras, debiendo dichas actuaciones legitimarse mediante la oportuna Calificación Territorial. Con carácter excepcional podrán legitimarse en esta categoría de suelo, mediante Proyecto de Actuación Territorial, la realización de áreas de servicio de carreteras.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63.1.c) del TR-LOTENC podrán autorizarse 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 las correspondientes infraestructuras o de las características naturales del suelo.

Cuando la categoría de protección de infraestructuras concorra con cualquiera de las restantes del suelo rústico, prevalecerá lo dispuesto en este artículo sobre el régimen aplicable por razón de la otra categoría concurrente.

### **Artículo 138: Asentamiento rural.**

De acuerdo con el artículo 55. c). 1 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de asentamiento rural, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación por estar integrado por aquellas entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, y de los que se incorpora su ordenación detallada, en los planos de éste Plan General de Ordenación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general para el suelo rústico, artículo 66 del TR-LOTENC y artículo 132 de estas Normas Urbanísticas, y además de lo establecido en el artículo 65.1.b del TR-LOTENC, se permiten en este tipo de suelo, según la ordenación detallada, los siguientes usos del suelo:

#### Uso residencial y compatibles:



Uso preferente: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de vivienda o separado de la misma, y con total independencia de ésta, resolviendo el acceso sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnicas que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza se permiten los siguientes usos:

a) Industrial, en la clase industria y categoría de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén y almacén, y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipos I y taller doméstico.

b) Terciario, en la clase comercial y categoría de local comercial tipo I, y en la clase oficina.

c) Ganadero intensivo, sin superar la carga ganadera de 0,75 UGM/ha y no autorizándose las colmenas ni las granjas de cerdos.

Usos alternativos:

a) Residencial, en la categoría de vivienda colectiva, hasta un máximo de dos viviendas, y en la clase de residencia comunitaria.

b) Turístico, en las tipologías establecidas en el artículo 7.2 de la Ley

6/2.002, y una vez que en virtud del artículo 7.4.b) de dicha Ley 6/2.002 se justifique que el asentamiento es apto por contar con valores suficientes, por su carácter pintoresco, condiciones paisajistas y entorno agrícola, de acuerdo con las determinaciones que al efecto se establezcan en el Plan Insular o Plan Territorial Especial.

c) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones.

Uso Dotacional:

Uso preferente: El dotacional, con la clase, categoría y tipo, que se indica en el correspondiente plano de éste Plan General de Ordenación.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Uso complementario: El exigido por la propia naturaleza del dotacional establecido.

Uso alternativo: Cualquier otra clase, categoría y tipo del uso dotacional debidamente justificada su necesidad y oportunidad y por razones suficientes de interés general.

Las edificaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio, para lo cual se ubicará en el lugar que propicie la menor alteración del paisaje, no considerándose aptos a estos efectos los elementos relevantes del paisaje, cimas,

vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento. En general, en cuanto a su volumen, composición, materiales, acabado y colorido, armonizará con el medio rural. La cubierta de la edificación será inclinada a cuatro aguas con acabado de teja, al menos en el 50 por 100 de su superficie, prohibiéndose expresamente las soluciones de antepecho o aleros de teja.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, medida en cualquier punto de su fachada. Sobre esta altura sólo se permite la cubierta inclinada con un ángulo máximo de 30°, que si es accesible y utilizable interiormente se contabilizará como una planta.

c) La superficie libre de la parcela, al menos en un 70 por 100, estará destinada a la actividad agraria o a jardín con especies vegetales autóctonas o adecuadas al medio. Para las paredes de los bancales se utilizará piedra basáltica vista al estilo tradicional, y no podrán superar los 3 m. de altura.

d) Con cargo al promotor se resolverán satisfactoriamente los servicios de suministro de agua y electricidad, el acondicionamiento de las vías de acceso, incluida la conexión con las redes generales, el tratamiento de residuos sólidos, y el sistema de depuración y vertido para las aguas residuales que, mientras no exista red general en el Municipio, contará obligatoriamente con depuradora individual previa al vertido a pozo absorbente.

e) La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>., excepto en los asentamiento rurales de Las Ledas, (RAR 14, 15 y 16), que será de 3.000 m<sup>2</sup>, y la misma dará frente, con un ancho mínimo de 15 m., a una vía o camino público de los señalados en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación o tendrá solucionado el acceso desde este adecuadamente, salvo para los usos dotacionales en que la superficie mínima puede ser de 500 m<sup>2</sup>. No se permitirán segregaciones ni parcelaciones inferiores a dicha parcela mínima, aunque se respetará la estructura de la propiedad ya existente, permitiéndose, excepcionalmente, para las parcelas

registradas antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, que ésta parcela mínima se reduzca a 500 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> en uno y otro caso respectivamente.

f) La superficie máxima construida para el uso de vivienda será de 300 m<sup>2</sup>, y para el uso turístico y residencial comunitario de 60 m<sup>2</sup>/plaza, medida de acuerdo con el artículo 52 de estas Normas Urbanísticas. En el caso del uso dotacional no se fija tope a la superficie construida pero ésta habrá de ser la estrictamente necesaria, y suficientemente justificada, exigida por el programa funcional que se desarrolla.

g) La capacidad alojativa máxima, tanto en el uso turístico como en el residencial comunitario, será la resultante de aplicar el modulo de 60 m<sup>2</sup> de superficie de parcela por cada plaza alojativa. En cada asentamiento la capacidad alojativa en el uso turístico no podrá superar nunca el cincuenta por ciento de la población residente, y dicha capacidad alojativa es para cada asentamiento la que se fija en el correspondiente plano nº 8 y en el cuadro anexo de la memoria de este Plan General.

h) En el caso de los usos de residencial comunitario y turístico el proyecto se acompañará de un estudio específico de su impacto paisajístico, suscrito por titulado competente, en el que se avale que el mismo resultará poco o nada significativo en el paisaje general de la zona y desde los puntos de vista mas frecuentes e importantes del mismo.

i) La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de sus linderos y 10 m. del eje de la vía o camino a que de frente la parcela, sin perjuicio de las mayores distancias que se fijen por afección de otros organismos competentes de la administración estatal o autonómica.

j) La superficie máxima construida para el uso complementario ganadero intensivo es de 50 m<sup>2</sup> y se computará dentro de la asignada en el apartado f) anterior. Las edificaciones guardarán la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, aspecto que quedará regulado por lo que

establezca la administración competente en razón de la materia, y en cualquier caso, serán las mínimas necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad. Se establecerá una franja de protección de 10 m. de ancho en torno a estas edificaciones, que será objeto de plantación de adecuadas especies vegetales que le oculte de las vistas. Las edificaciones destinadas a granja dispondrá de instalación de tratamiento y depuración de aguas residuales

### **Artículo 139: Asentamiento agrícola.**

De acuerdo con el artículo 55. c). 2 del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de asentamiento agrícola, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General de Ordenación, por estar integrado por áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen general para el suelo rústico, artículo 66 del TR-LOTENC y artículo 132 de estas Normas Urbanísticas, y además de lo establecido en el artículo 65.1.b del TR-LOTENC, se permiten en este tipo de suelo, según la ordenación detallada, los usos establecidos en el artículo 136 de éstas Normas Urbanísticas para el suelo rústico de protección agraria, con las condiciones que para el mismo se recogen, y los siguientes usos del suelo:

Uso preferente: Residencial en la categoría de vivienda unifamiliar específicamente vinculada a una explotación agrícola.

Usos vinculados: Dotacional, en la clase transporte y comunicaciones y categoría de garaje-aparcamiento. A razón de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a uso distinto al de vivienda.

Usos complementarios: Por debajo de la planta de vivienda o separada de la misma y con total independencia de ésta, resolviendo el acceso sin utilizar

escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnicas que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza se permiten los siguientes usos:

- a) Industrial, en la clase industria y categoría de pequeña industria, en la clase almacén o comercio mayorista y categoría de pequeño almacén, y en la clase taller y categorías de taller de reparación tipos I y taller doméstico, en cuanto los mismos sean accesorios de la explotación agrícola.
- b) Ganadero intensivo, sin superar la carga ganadera de 1,5 UGM/ha y no autorizándose las colmenas ni las granjas de cerdos.

Usos alternativos:

- a) Residencial en las categorías de residencia comunitaria, específicamente vinculado a una explotación agrícola.
- b) Turístico, en las tipologías establecidas en el artículo 7.2 de la Ley 6/2.002, específicamente vinculados a una explotación agrícola que tendrá la consideración de equipamiento complementario identificativo de la oferta turística.
- c) Dotacional, en la clase equipamientos y categorías de educativo, sanitario, servicios sociales, y religioso, en la clase administración pública, y en la clase servicios públicos y categorías de seguridad y protección, justicia, servicios de correos y telecomunicaciones

Las edificaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio, para lo cual se ubicará en el lugar que propicie la menor alteración del paisaje, no

considerándose aptos a estos efectos los elementos relevantes del paisaje, cimas, vértices, cornisas, los terrenos colindantes con los cauces públicos, infraestructuras y litoral, ni los terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta por ciento. Asimismo, se situará en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo si provocara mayor efecto negativo ambiental o paisajístico. En general, en cuanto a su volumen, composición, materiales, acabado y colorido, armonizará con el medio rural. La cubierta de la edificación será inclinada a cuatro aguas con acabado de teja, al menos en el 50 por 100 de su superficie, prohibiéndose expresamente las soluciones de antepecho o aleros de teja.

b) La altura máxima de la edificación será de una planta y cuatro metros, medida en cualquier punto de su fachada. Sobre esta altura sólo se permite la cubierta inclinada con un ángulo máximo de 30°, que si es accesible y utilizable interiormente se contabilizará como una planta.

c) La superficie de la parcela no ocupada por la edificación, al menos en un 80 por 100, estará destinada a la actividad agraria. Para las paredes de los bancales se utilizará piedra basáltica vista al estilo tradicional, y no podrán superar los 3 m. de altura. En la medida de lo posible se respetará el terrazgo agrario tradicional, y se adecuarán las actuaciones a la morfología existente, justificándose debidamente su alteración.

d) Con cargo al promotor se resolverán satisfactoriamente los servicios de suministro de agua y electricidad, el acondicionamiento de las vías de acceso, incluida la conexión con las redes generales, el tratamiento de residuos sólidos, y el sistema de depuración y vertido para las aguas residuales que, mientras no exista red general en el Municipio, contará obligatoriamente con depuradora individual previa al vertido a pozo absorbente.

e) La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>., y dará frente a una vía o camino público de los señalados en los correspondientes planos de éste Plan General de Ordenación, o se dotará de acceso desde alguno de ellos, salvo para los usos

dotacionales en que la superficie mínima puede ser de 1.000 m<sup>2</sup>. No se permitirán segregaciones ni parcelaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo, pero si la agrupación de fincas no contiguas, incluidas dentro del asentamiento, con el fin de alcanzar la parcela mínima exigida para edificar, en cuyo caso la parcela sobre la que se ubica la edificación habrá de tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

f) La superficie máxima construida para el uso de vivienda unifamiliar será de 300 m<sup>2</sup>, y para el uso turístico y residencial comunitario de 60 m<sup>2</sup>/plaza, medida de acuerdo con el artículo 52 de estas Normas Urbanísticas. En el caso del uso dotacional no se fija tope a la superficie construida pero ésta habrá de ser la estrictamente necesaria, y suficientemente justificada, exigida por el programa funcional que se desarrolla.

g) La capacidad alojativa máxima, tanto en el uso turístico como en el residencial comunitario, será la resultante de aplicar el modulo de 180 m<sup>2</sup> de superficie de parcela por cada plaza alojativa. En cada asentamiento la capacidad alojativa en el uso turístico no podrá superar nunca el cincuenta por ciento de la población residente, y dicha capacidad alojativa es para cada asentamiento la que se fija en el correspondiente plano nº 9 y en el cuadro anexo de la memoria de este Plan General.

h) La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de sus linderos y 10 m. del eje de la vía o camino a que de frente la parcela, sin perjuicio de las mayores distancias que se fijen por afección de otros organismos competentes de la administración estatal o autonómica.

i) Los desmontes para usos o actividades autorizables nunca podrán dejar a la vista cortes en el terreno, salvo en los casos en los que la naturaleza de los mismos sea rocosa. En caso contrario éstos se deben ocultar mediante el levantamiento de muros de piedra seca basáltica o levantando estos muros con cualquiera otros materiales para recubrirlos después con estos.



j) El acondicionamiento de terrenos para el cultivo o cualquier otro uso en este suelo nunca podrá tener como resultado la creación de muros o bancales de una altura superior a los 3 m., salvo que en los terrenos inmediatamente anexos que gocen de similares condiciones topográficas existan muros o bancales de una altura superior a esta medida y se pueda acreditar su construcción aproximada anterior a 1.950, caso en el que se podrá igualar su altura. En los casos excepcionales en los que la ejecución de determinadas actuaciones justificadas obligue a efectuar cortes en el terreno que superen esta altura, se escalonarán los mismos para no superarla, creando terrazas con un mínimo de 1,5 m. de ancho.

k) No se permitirá el levantamiento de muros destinados a la protección de los cultivos, admitiéndose únicamente para este fin la colocación de enrejados o telas metálicas que utilicen los diseños y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y el paisaje.

l) Las vías de acceso seguirán la tipología y características de las actualmente existentes, utilizándose como pavimento materiales que minimicen el impacto sobre el territorio.

m) La superficie máxima construida para el uso complementario ganadero intensivo es de 100 m<sup>2</sup> y se computará dentro de la asignada en el apartado f) anterior. Las edificaciones guardarán la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, aspecto que quedará regulado por lo que establezca la administración competente en razón de la materia, y en cualquier caso, serán las mínimas necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad. Las edificaciones destinadas a granja dispondrá de instalación de tratamiento y depuración de aguas residuales.

#### **Artículo 140: Protección Territorial.**

De acuerdo con el artículo 55. d). del TR-LOTENC, constituye este suelo rústico de protección territorial, aquél que se define en los correspondientes planos de este Plan General

de Ordenación para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Se incluyen en esta categoría terrenos cuyas peculiaridades esenciales y específicas se pretenden mantener de cara a la preservación de las potencialidades ambientales y económicas del modelo territorial elegido para el municipio. Asimismo se recogen aquellos terrenos en los que se localizan determinadas dotaciones, tanto de carácter municipal, como comarcal o insular, que necesariamente han de ubicarse en suelo rústico, comprendiéndose instalaciones funerarias, científicas, docentes, turísticas especiales, y otras análogas.

En esta categoría de suelo rústico se permiten las actuaciones de interés general, y por tanto capacitadas para ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial, dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social como instalaciones culturales, docentes, científicas, asistenciales, funerarias y similares; establecimientos turísticos con equipamiento complementario; y en general, todos aquellos referenciados en el artículo 67 del TR-LOTENC y artículo 141 de éstas Normas Urbanísticas.

Este Plan General de Ordenación dentro de este tipo de suelo contempla como de interés general los siguientes equipamientos y dotaciones en concreto, considerados sistemas generales, desarrollados en el planeamiento anterior, con las características que se señalan:

El equipamiento de cementerio, localizado a Poniente de la Montaña de La Breña y de carácter comarcal. Se desarrolla sobre una superficie de 4,9 ha. y se le adjudica una edificabilidad de  $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El equipamiento turístico especial, localizado en El Zumacal y de carácter insular, destinado a la instalación del Parador Nacional de Turismo con dotación de amplias zonas libres y de ocio. Se desarrolla sobre una superficie de 4,8 ha. y se le adjudica una edificabilidad de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El equipamiento denominado Cuesta de San José, localizado entre los núcleos

de San Antonio y San José, que se destina con carácter municipal a espacio libre y equipo social, con carácter comarcal a Centro de Enseñanza Secundaria, y con carácter insular a instalaciones científicas para el Instituto Astrofísico de Canarias. Se desarrolla sobre una superficie de 4,3 ha. y se le adjudica una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En virtud de lo establecido en la Ley 6/2.002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, se podrán localizar en suelo de protección territorial usos turísticos, en las tipologías definidas en el artículo 7.2 de la citada Ley, siempre y cuando exista compatibilidad con los valores en presencia, conforme a las delimitaciones y condiciones que establezca el Plan Insular, o, en su caso, el Plan Territorial Especial.

#### **Artículo 141: Proyectos de Actuación Territorial.**

Son los instrumentos de ordenación territorial, de carácter excepcional, que tienen por objeto la legitimación de determinadas obras, construcciones e instalaciones, que precisan implantarse en suelo rústico por razones de justificado interés general, al no tratarse de actos necesarios para la utilización del suelo rústico conforme tanto a su naturaleza como a las características específicas de la categoría urbanística que le asigna éste planeamiento.

Los usos susceptibles de legitimación por Proyecto de Actuación Territorial deberán:

a) Emplazarse en categorías de suelo rústico compatibles con el objeto propio del Proyecto de Actuación Territorial y en la que expresamente el planeamiento no lo prohíba. No podrán formularse y aprobarse Proyectos de Actuación Territorial en las categorías de suelo rústico de protección ambiental, de protección de infraestructuras, y de asentamiento rurales, ni en lugares inmediatos a suelo rústico de protección natural o de su entorno de protección, salvo los previstos en la Ley 6/2002 que, en virtud del contenido de su artículo 7, con carácter excepcional, pueden desarrollarse en suelos de protección paisajística y protección cultural.

b) No ser ni susceptibles de autorización directa con arreglo a la ordenación establecida en éste Plan General de Ordenación, ni ser legitimables mediante Calificación Territorial.

c) No estar expresamente prohibidos por el planeamiento territorial o general.

d) Tener por objeto el desarrollo de las actividades siguientes:

d.1) Dotaciones y equipamientos destinados al uso cultural, científico, divulgativo, docente, asistencial, sanitario, religioso, militar, penitenciario, policial, y funerario, que precisen su instalación en el medio rural o sean incompatibles con el medio urbano.

d.2) Parques empresariales y tecnológicos para el desarrollo de actividades económicas de carácter tecnológico tales como fabricación ligera (tecnología avanzada), investigación y desarrollo, servicio y tratamiento de la información, instituto tecnológico, servicios de consultoría, explotación de servicios, etc., así como sus usos complementarios, tales como hostelería, restauración, comercio, administración, intermediación financiera, deportivo, de ocio, etc., con exclusión de actividades molestas (ruidos, contaminación, etc.).

d.3) Centros de jardinería o instalaciones destinadas a la venta de plantas, útiles y complementos de jardinería, anejas a viveros.

d.4) Actividades deportivas y recreativas, instalaciones de acampada y deporte al aire libre, centros de ocio, deporte y recreo, entre otros, que justifiquen la necesidad de su implantación en el medio rural, como núcleos zoológicos, parques temáticos, parques acuáticos, parques y museos etnográficos, circuitos de trial o karting, instalaciones para ultraligeros, paracaidismo y alas delta, y otros similares.

d.5) Areas de servicio de carreteras y reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

d.6) Depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos, instalaciones industriales que con carácter imprescindible requieran emplazarse junto a una explotación minera o agrícola, y actividades industriales que por su singular peligrosidad o molestia, requieran emplazarse alejadas de núcleos de población y de otros usos y construcciones, como las instalaciones pirotécnicas y las plantas de compostaje, sin que en ningún caso se extienda esta consideración a instalaciones de infraestructura o servicios urbanísticos.

d.7) Establecimientos turísticos con equipamiento complementario, centros destinados a actividades de ocio o deportivas orientadas hacia el turismo, como parques temáticos, campos de golf, centros deportivos, tales como equitación, montañismo, alta competición atlética o deportiva y similares, siempre que incluyan la previsión de plazas alojativas.

d.8) Establecimiento turísticos regulados en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en las condiciones que se establezca en el Plan Insular de Ordenación o en su defecto en el correspondiente Plan Territorial Especial, así como los campamentos de turismo, que tendrán las dimensiones y determinaciones previstas por la normativa sectorial, y los miradores, restaurantes y centros relacionados con el turismo.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, correspondientes a todas estas actividades permitidas, habrán de tener las dimensiones y características estrictamente exigidas por la legislación sectorial reguladora y las que demande su funcionalidad.

Los terrenos dedicados a cualquiera de las actividades señaladas con la letra d.6)

habrán de tener una superficie suficiente para permitir la forestación perimetral mínima de la mitad de la superficie de la misma, con especies arbóreas de fuste alto, no admitiéndose en ámbitos donde tal forestación no sea posible o idónea, por las características naturales del entorno.

Los requisitos a que han de ajustarse los Proyectos de Actuación Territorial son los establecidos en el artículo 25 del TR-LOTENC.

En concordancia con el artículo 7.4 de la Ley 6/2.002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, las actividades turísticas a desarrollar en establecimientos turísticos alojativos de media dimensión, con capacidad entre 41 y 200 plazas, ubicadas en suelo rústico de protección paisajística, de protección agraria y forestal, y de protección territorial, necesitan para su legitimación de Proyecto de Actuación Territorial, cuya tramitación no precisa declaración de interés general ni comunicación al Parlamento, y su resolución definitiva corresponde al Cabildo Insular, previo informe favorable de la COTMAC que analizará exclusivamente su adecuación al planeamiento territorial, y que será emitido en el plazo máximo de un mes, entendiéndose como positivo por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado resolución alguna.

#### **Artículo 142: Calificación Territorial.**

Es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido en el presente Plan General de Ordenación, complementando la calificación por éste establecida.

En el suelo rústico en cualquiera de las categorías de protección ambiental solo podrán producirse las Calificaciones Territoriales que sean congruentes con los aprovechamiento que para cada una de ellas expresamente permite este Plan General de Ordenación, tal como se recoge en los artículos 132 a 135 de estas Normas Urbanísticas.

En el suelo rústico, no incluido en ninguna de las categorías de protección ambiental ni incluido en la de asentamiento, serán objeto de Calificación Territorial, siempre que sean compatibles con el régimen urbanístico establecido para la misma por este Plan General de Ordenación, las actividades relacionadas en los artículos 132, 136, 137, y 140 de estas Normas Urbanísticas.

No precisan de Calificación Territorial los siguientes actos:

a) La ejecución de los sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos, a los que se refiere el artículo 11.1 del TR-LOTENC.

b) Las construcciones, edificaciones, y usos, permitidos por este planeamiento general en el suelo rústico en la categoría de asentamiento rural y agrícola, en las condiciones reguladas en los artículos 138 y 139 de estas Normas Urbanísticas.

c) La reparación de muros tradicionales de piedra existentes, así como de gavias igualmente existentes, con utilización de materiales similares a los preexistentes.

d) Los vallados realizados exclusivamente con setos y malla y soportes metálicos que se sitúen fuera del suelo rústico de protección ambiental.

e) Las obras de reforma o rehabilitación en el interior de las edificaciones que no afecten a elementos de su estructura ni modifiquen su fachada o cubierta.

f) La obras de mera reparación o reposición de elementos de carpintería, con utilización de materiales similares a los preexistentes.

g) Las obras de enlucidos, enfoscados y pinturas de exteriores.

h) Las obras de conservación y mantenimiento de carreteras, incluyendo la reposición o colocación de elementos de señalización, la reposición de elementos de defensa o del firme,

siempre que éste último no suponga ampliación de la superficie pavimentada ni variación del trazado original.

i) Las actuaciones de recuperación y gestión de espacios naturales protegidos, como las repoblaciones o reforestaciones, siempre que no comporten la ejecución de construcciones ni la realización de movimientos de tierras.

Los usos señalados en el artículo 67.5 del TR-LOTENC, no requerirán para su legitimación mediante Calificación Territorial de expresa declaración de su interés general, ya que la misma se entiende producida con la aprobación definitiva de éste Plan General de Ordenación, en el que están expresamente permitidos en algunas de las categorías de suelo rústico.

Los requisitos a los que han de ajustarse las Calificaciones Territoriales son los establecidos en el artículo 27 del TR-LOTENC.

En concordancia con el artículo 7.4 de la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, las actividades turísticas a desarrollar en establecimientos turísticos alojativos de pequeña dimensión, con capacidad hasta 40 plazas, ubicadas en suelo rústico de protección paisajística, de protección agraria y forestal, y de protección territorial, precisan para su legitimación de Calificación Territorial que requerirá siempre de información pública.

### **Artículo 143: Matriz de usos.**

La matriz de usos relaciona los distintos usos y actividades previstos en el territorio con las diferentes categorías de suelo rústico, estableciendo la incompatibilidad o el grado de compatibilidad entre estos. En la matriz de usos 1 se relacionan los usos establecidos en los artículos 27 a 32 de estas Normas Urbanísticas, y en la matriz de usos 2 se relacionan las actividades y usos específicos que no estando contemplados en aquellos son susceptibles o frecuentes de implantación en suelo rústico.



Los códigos o claves utilizadas se sitúan en el cruce entre el uso o actividad señalado en la fila y la categoría de suelo rústico señalada en la columna.

Se emplean los diferentes tipos de usos definidos en el artículo 26 de estas Normas Urbanísticas, con los siguientes códigos:

Up = Uso preferente

Uv = Uso vinculado

Uc = Uso complementario

Ua = Uso alternativo

Para la incompatibilidad o grado de compatibilidad se utilizan los siguientes códigos:

Pb = Prohibido o total incompatibilidad.

As = Autorizable o compatible, sin otras limitaciones o condiciones que las que emanan de su propia naturaleza y se contienen en este planeamiento general.

Ac = Autorizable o compatible, con las limitaciones y condiciones que se le exigen en el planeamiento general y territorial y en la legislación estatal, territorial y sectorial.

<b>MATRIZ DE USOS 2</b>								
<b>USOS Y ACTIVIDADES</b>	<b>CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO</b>							
	<b>RPN</b>	<b>RPP</b>	<b>RPL</b>	<b>RPA</b>	<b>RPI</b>	<b>RAR</b>	<b>RAA</b>	<b>RPT</b>
Preservación de la naturaleza	Up/As	Up/As	Up/As	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Regeneración ambiental	Up/As	Up/As	Up/As	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Aprovechamiento forestal	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Repoblación forestal	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Limpieza y conservación	Up/As	Up/As	Up/As	Up/As	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Prevención de riesgos	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Actividades científicas	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Actividades divulgativas	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Areas recreativas	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Miradores	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Restaurantes – merenderos	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Inmuebles valor etnográfico	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Actividades extractivas	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Invernaderos	Pb	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Vertederos y escombreras	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Pb	Pb	Ua/Ac

MATRIZ DE USOS 1								
USOS Y ACTIVIDADES	CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO							
	RPN	RPP	RPL	RPA	RPI	RAR	RAA	RPT
Vivienda unifamiliar	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Up/As	Up/As	Pb
Vivienda colectiva	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb
Residencial comunitario	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac	Ua/Ac	Pb
Hotelero	Pb	Uc/Ac	Pb	Uc/Ac	Pb	Ua/Ac	Ua/Ac	Ua/Ac
Apartamentos	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Ua/Ac	Ua/Ac	Ua/Ac
Turismo rural	Pb	Uc/Ac	Pb	Uc/Ac	Pb	Ua/Ac	Ua/Ac	Ua/Ac
Campamentos vacacionales	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Pb	Ua/Ac	Ua/Ac	Ua/Ac
Pequeña industria	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Uc/As	Uc/As	Ua/Ac
Industria en general	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Industria especial	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Pequeño almacén	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Uc/As	Uc/As	Ua/Ac
Almacén en general	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/As	Pb	Ua/Ac
Almacén especial	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Almacén comercial	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Taller de automoción	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Taller de reparación	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/As	Uc/As	Ua/Ac
Taller domestico	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/As	Uc/As	Ua/Ac
Local comercial	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/As	Pb	Ua/Ac
Agrupación comercial	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Superficie comercial	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Oficina	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/As	Pb	Ua/Ac
Salas de reunión	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Salas de espectáculos	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Espacio libre	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Equipamiento educativo	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Equipamiento sanitario	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Servicios sociales	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Equipamiento cultural	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Equipamiento deportivo	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Equipamiento religioso	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Administración pública	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Seguridad y protección	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Justicia	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Correos y telecomunicación	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Mantenimiento y limpieza	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Abastecimiento alimentario	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Infraestructura eléctrica	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Infraest. abastecim. agua	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Infraestructura saneamiento	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Infraestructura telefónica	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Infraestruc. residuos sólidos	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Inf. Control medioambiental	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Infr. Transportes públicos	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/As	Ua/As	Ua/Ac
Transporte aéreo	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Transporte marítimo	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Intercambiador	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Pb	Ua/Ac
Garaje – aparcamientos	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/As	Uc/As	Ua/Ac
Estaciones de servicio	Pb	Pb	Pb	Pb	Uc/Ac	Pb	Pb	Ua/Ac
Red viaria	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Agrícola tradicional	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Agrícola intensivo	Pb	Pb	Uc/Ac	Up/As	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Ganadero extensivo	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Up/As	Pb	Uc/Ac	Uc/Ac	Ua/Ac
Ganadero intensivo	Pb	Pb	Uc/Ac	Up/As	Pb	Pb	Uc/Ac	Ua/Ac

## **6.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**Artículo 144: Licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos enumerados en el artículo 166.1 del TR-LOTENC.

**Artículo 145: Promoción pública.**

Los actos relacionados en el artículo 166 del TR-LOTENC, promovidos por órganos de las Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia urbanística previa, salvo en los casos expresamente exceptuados en el artículo 167 de dicho texto refundido o por la legislación sectorial aplicable.

**Artículo 146: Solicitud.**

Las solicitudes de licencia se tramitarán de acuerdo con las normas reguladoras del Régimen Local y disposiciones del TR-LOTENC.

A toda solicitud de otorgamiento de licencia se acompañará del correspondiente proyecto técnico redactado por profesional competente y visado por el correspondiente colegio profesional que habrá de ir necesariamente cumplimentado con una Memoria Urbanística.

**Artículo 147: Otorgamiento.**

La competencia del otorgamiento de licencia corresponde al Ayuntamiento dentro de los límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, en los términos y condiciones fijadas por el TR-LOTENC.

No podrán otorgarse licencias urbanísticas cuando estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma hasta que por el promotor se acredite la obtención de tal informe o autorización.

Toda denegación de licencia será motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que esté en contradicción.

De acuerdo con el artículo 166.7 del TR-LOTENC, la concesión de licencias relativas a establecimientos turísticos serán notificadas al Cabildo Insular, en el plazo de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

Otorgada la licencia, al peticionario de la misma se le ha de entregar un ejemplar del proyecto técnico aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fuesen pertinentes.

#### **Artículo 148: Movimiento de tierras.**

La licencia para movimiento de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de vegetación, arbolados o jardines.

La documentación de solicitud incluirá un plano topográfico, como mínimo a escala 1:100, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y vegetación existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

#### **Artículo 149: Parcelación.**

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes y será exigible, tal como señala el artículo 81.2 del TR-LOTENC, por

los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir, respectivamente, la correspondiente escritura, o en su caso la declaración municipal de ser esta innecesaria.

La documentación de solicitud requerirá la presentación de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
- b) Plano topográfico y de información, a escala como mínimo de 1:500, con detalle de los lindes de las fincas preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.

#### **Artículo 150: Modificación de uso.**

La licencia de modificación del uso de las edificaciones e instalaciones no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso serán objeto de licencia independiente.

Su solicitud requerirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- b) Plano de emplazamiento, como mínimo a escala 1:1000.
- c) Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que la edificación o instalaciones son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado.

### **Artículo 151: Derribos.**

La solicitud para licencias de derribo de edificios o parte de éstos, edificaciones auxiliares, cierres o elementos complementarios, no declarados de ruina inminente, se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- b) Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y a las fincas vecinas.
- c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- d) Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

### **Artículo 152: Cerramiento de parcela.**

Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales y demás que se especifiquen para cada zona.

En cualquier caso, los materiales no constituirán peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta y los trozos de vidrio en la coronación de muros.

Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la

licencia.

### **Artículo 153: Caducidad de la licencia.**

En concordancia con el artículo 169 del TR-LOTENC, las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. En defecto de ello se entenderá otorgada por el plazo de un año para iniciar las obras y de dos años para terminarlas.

Por causa justificada se podrá solicitar, por una sola vez, prórroga por una duración no superior a los inicialmente acordados.

En la licencia se hará constar el plazo para la iniciación y terminación de las obras.

### **Artículo 154: Gastos.**

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

### **Artículo 155: Variación de obra.**

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, deberá solicitarse licencia previamente con aportación de nueva documentación en la que debe quedar perfectamente definida dicha variación.

Si las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia se procederá a su legalización si ello fuese posible o en caso contrario a la iniciación del correspondiente



expediente de restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada.

**Artículo 156: Obras menores.**

Se consideran obras menores aquéllas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural o catalogados por el Planeamiento, los grandes movimientos de tierras, la tala masiva de arbolado y el desarraigo o alteración de la flora autóctona.

En este caso de obras menores no es necesario acompañar de proyecto a la solicitud de licencia, pero sí de una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprensión.

**Artículo 157: Ruina parcial.**

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuviera en mal estado de conservación o amenazase ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previo los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto a cargo del mismo si no lo hiciere aquél.

**Artículo 158: Ruina inminente.**

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, de la demolición.

**Artículo 159: Contratación de servicios por las empresas suministradoras.**

Conforme al artículo 172 del TR-LOTENC, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros respectivos la siguiente documentación:

- a) La calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial, la cédula de habitabilidad cuando se trate de viviendas libres y la licencia municipal de ocupación en los demás supuestos.
- b) En suelo rústico, además, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación Territorial o el de Calificación Territorial o, en su caso, certificación administrativa acreditativa de no ser exigible ni uno ni otro.

**Artículo 160: Inspección.**

La función inspectora será desarrollada por el Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, bajo la autoridad y dirección del Alcalde, por el personal al que se atribuya este cometido, generalmente la policía municipal y el personal técnico de sus oficinas, o por la Agencia de Protección del Medio Ambiente y Natural, cuando ésta haya sido transferida o delegada.

La inspección para la protección del territorio se ejercerá de conformidad con lo señalado en los artículos 173 a 224 del TR-LOTENC.

**Artículo 161: Infracciones.**

Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas e imprudentes, que vulnerando o contraviniendo la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, estén tipificadas y sancionadas como tales en el TR-LOTENC.

**Artículo 162: Sanciones.**

Las sanciones susceptibles de ser impuestas por la comisión de infracciones son las prevenidas en el TR-LOTENC.

**Artículo 163: Responsabilidad.**

La responsabilidad por la comisión de infracciones se determina con arreglo a lo dispuesto en el artículo 189 del TR-LOTENC.

**Artículo 164: Competencia.**

Las autoridades y órganos competentes para imponer sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son los recogidos en el artículo 190 del TR-LOTENC.

**Artículo 165: Procedimiento.**

El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones por la comisión de infracciones es el regulado en el artículo 191 del TR-LOTENC.

**Artículo 166: Legalización.**

La legalización de obras ha de llevarse a cabo con arreglo a lo prevenido en el artículo 178 del TR-LOTENC.

Santa Cruz de La Palma, enero de 2.003

**Rafael Daranas Hernández - Luis Miguel Martín Rodríguez**  
**Arquitectos**