

## **.II- DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PLAN GENERAL**

### **2.1 Instrumentos de desarrollo**

1. Las determinaciones del Plan General pueden desarrollarse con los siguientes instrumentos subordinados:
  - .a) Figuras de planeamiento urbanístico:
    - Planes parciales de ordenación
    - Planes especiales de ordenación
    - Estudios de detalle
  - .b) Catálogos
  - .c) Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y ambientales.
2. No se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General otras ordenanzas ni otras disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, aún cuando regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y los usos del suelo, las actividades, las obras o los edificios, si no se dictan de forma expresa como complemento del mismo.
3. Tampoco se consideran instrumentos de desarrollo del plan general, los instrumentos de rango superior, sin perjuicio de que puedan formularse para regular y ultimar aspectos concretos del mismo, los Planes Territoriales Parciales y Especiales de Ordenación (DL 23), los Proyectos de Actuación Territorial (DL 25) ni las Calificaciones Territoriales (DL 27).

### **2.2 Planes parciales**

1. Se prevén para la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado no ordenado y suelo urbanizable no sectorizado.

Pueden utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado ordenado.
2. La modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado ordenado se referirá siempre al sector delimitado completo, salvo en supuestos de revisión o modificación del plan general.

En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el plan parcial desarrollará uno o varios sectores delimitados completos, salvo en supuestos de revisión anticipada o modificación del plan general.
3. Los planes parciales desarrollarán las determinaciones normativas del plan general y cumplirán lo previsto en los artículos 35 y 36 y cualesquiera otros

aplicables del DL, sus reglamentos y las normas e instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su aprobación inicial.

Contendrán las determinaciones y los documentos prescritos en dichos textos o, en su defecto, en los artículos 45, 46 y 57 a 63 del RP; y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

### 2.3 Planes especiales

1. El objeto de los planes especiales es resolver desarrollos específicos del plan general desde un punto de vista sectorial, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos que comprenda su objetivo concreto. Pueden tener como finalidad:
  - a) El desarrollo de los sistemas generales de infraestructura y de sus entornos próximos.
  - b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano o de asentamientos rurales para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a tal efecto.
  - c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o de elementos urbanos o de interés ambiental.
2. Los planes especiales cumplirán lo previsto en el artículo 37 y cualesquiera otros aplicables del DL, sus reglamentos y las normas e instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su aprobación inicial.

Contendrán las determinaciones y los documentos prescritos en dichos textos o, en su defecto, en los artículos 76 a 85 del RP y las determinaciones de los artículos 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Los planes especiales de protección de bienes de interés cultural tendrán el contenido básico especificado en el artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los planes especiales para la implantación de actividades mineras o extractivas regularán detalladamente las condiciones de explotación (labores extractivas, acceso a las explotaciones, protección de la hidrología natural y redes de drenaje, decapado y conservación del material edáfico, escombreras, condiciones urbanísticas y de inserción territorial, etc.) y las condiciones de restauración (orográfica, hidrológica, erradicación de edificios, infraestructuras e instalaciones, rellenos, restitución de la cubierta vegetal, etc.) y exigirán que los proyectos incluyan un plan de restauración.

## 2.4 Estudios de detalle

1. Para la debida aplicación del plan general y sus instrumentos de desarrollo, podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y las limitaciones que establece el artículo 38 del DL.
2. Se redactarán en los supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente plan general o en sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamientos determinados.
3. Los estudios de detalle podrán proponer cambios en las condiciones de volumen y forma u otras, y justificarán el cumplimiento del régimen de usos y las condiciones de parcela, ocupación, posición y edificabilidad.
4. El contenido de los estudios de detalle será el que prescriban los reglamentos, normas e instrucciones técnicas de planeamiento vigentes en el momento de su aprobación inicial o, en su defecto, el previsto en el artículo 66 del RP.

## 2.5 Catálogo de bienes de interés cultural

1. El Ayuntamiento formalizará, aprobará y mantendrá actualizado los catálogos municipales que recojan 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 legislación y reglamentación del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación. El catálogo establecerá el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.
2. El presente Plan incorpora como parte de su contenido la protección de 119 inmuebles a preservar por su interés arquitectónico y de conformación del ambiente urbano y rural, que conforman el catálogo arquitectónico.
3. La protección del patrimonio arqueológico se aplicará a los elementos y ámbitos delimitados con este carácter, cumpliendo lo previsto en el capítulo 1 del título III de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, se considerarán englobados en el mismo los bienes incluidos en el inventario arqueológico del documento de Contenido Ambiental del presente Plan,.
4. La protección del patrimonio paleontológico y etnográfico se aplicará a los elementos y ámbitos delimitados con este carácter, cumpliendo lo previsto en el capítulo 2 del título III de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, se considerarán englobados en el mismo los bienes incluidos en el inventario etnográfico del documento de Contenido Ambiental del presente Plan,.
5. Con carácter indicativo (sin perjuicio de la clasificación y categorización de los bienes inmuebles de interés cultural según el artículo 18 de la LPH) se establecen los tipos de elementos a proteger siguientes:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de visualizaciones.
- Protección del patrimonio arqueológico.
- Protección del patrimonio paleontológico y etnográfico.

6. En la protección individualizada de elementos se considerarán tres grados de protección jerarquizados: integral, ambiental y parcial.

a) El grado 1º de protección integral, protege la totalidad de los bienes en él incluidos, se aplicará:

- A los edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, así como a los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación del patrimonio histórico.
- A los espacios públicos que constituyan ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- A los elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, según establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias 4/1999 en su artículo 46.

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos extraños a la naturaleza de los elementos catalogados, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. (Los elementos de señalización y las infraestructuras técnicas se diseñarán dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.)

b) El grado 2º de protección ambiental, protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Se aplicará a los edificios, elementos y agrupaciones no incluidos en el grupo anterior, que posean valor histórico o artístico o con calidad arquitectónica, constructiva o tipológica singular.

Las obras autorizables serán las tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, la envolvente exterior y los elementos significativos, según establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias 4/1999 en su artículo 46..

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos extraños a la naturaleza de los elementos catalogados, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico,

báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. (Los elementos de señalización y las infraestructuras técnicas se diseñarán dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.)

c) El grado 3º de protección parcial, protege elementos específicos. se aplicará:

- A edificios no incluidos en los grupos anteriores que, aislados o en conjunto, conformen tramos o áreas de calidad, aunque individualmente no presenten valores arquitectónicos notables.
- A edificios no incluidos en los grupos anteriores, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, que conserven constantes tipológicas interesantes.
- A espacios urbanos de calidad destacada.

En este grado se autorizarán las obras de adecuación a los usos y costumbres actuales que no supongan la pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

7. La protección individualizada de parcelas puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos cuando así se señale en su catalogación; o bien afectar a parcelas catalogadas directamente. En este grupo se considerarán dos grados de protección: global y parcial.

a) La protección global se aplicará a las parcelas que contengan valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o de los elementos auxiliares del jardín, así como a las que constituyan unidades inseparables del edificio o elemento catalogado que albergan.

En este grado de protección se permitirán sólo las actuaciones encaminadas a la conservación de la integridad de sus valores o a la restauración de los valores degradados, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos. Se prohibirán de forma expresa las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación.

Sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa se permitirán sólo labores de mantenimiento, consolidación y recuperación.

b) La protección parcial se aplicará a parcelas que contengan alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior. La normativa de protección será la consecuente.

8. La protección de zonas urbanas se aplicará a las actuaciones que afecten a los ámbitos delimitados al efecto y se concretará en la formulación de planes especiales de protección específicos para cada una de las áreas delimitadas.

9. La protección de visualizaciones afectará a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras puedan entorpecer o degradar la recepción o

emisión de vistas de interés, con origen y destino tanto dentro como fuera del término municipal. Se concretará en la delimitación de ámbitos y en la formulación de planes especiales de protección, específicos para cada uno de los ámbitos delimitados.

## 2.6 Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

1. Cumplirán lo previsto en la sección 5ª del capítulo III del título I del DL.
2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de los aspectos morfológicos (incluidos los estéticos) y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.
3. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización e incluirán los criterios morfológicos y estéticos que deban respetar los proyectos.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y deben remitirse a las mismas, de forma genérica o específica.

En defecto de ordenanzas municipales, la remisión se hará a los anexos 1, 2 y 3 de la normativa urbanística del plan general.

## 2.7 Instrumentos de ejecución material del planeamiento

1. Para la ejecución material del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se formularán proyectos de urbanización o de obras públicas ordinarias y proyectos de ejecución de sistemas, que cumplirán lo dispuesto en la sección 6ª del capítulo III del título I del DL.
2. La ejecución de los sistemas generales se hará según lo previsto en los artículos 137 a 139 del DL.

Caso de no estar adscrito a sectores, ámbitos o unidades de actuación, el suelo destinado a sistemas generales podrá obtenerse mediante expropiación u ocupación directa. Las obras se realizarán como obras públicas ordinarias.

3. Las actuaciones urbanísticas aisladas se llevarán a cabo de acuerdo con el artículo 145 del DL:
  - De no estar prevista la forma de ejecución y cuando no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación, las determinaciones del plan general y de sus instrumentos de desarrollo podrán llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias.

- El suelo preciso para las dotaciones podrá obtenerse por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, por expropiación o por ocupación directa.
  - Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.
4. Los gastos de urbanización se repercutirán según indica el artículo 99 del DL.

## **2.8 Ejercicio de la actividad de ejecución y régimen jurídico de las distintas clases de suelo**

1. El ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución (artículo 88 del DL).

La actuación de las administraciones públicas incluye, según los casos, la delimitación de unidades de actuación o de áreas de gestión integrada, así como la elección del sistema de ejecución; y, en el caso de sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras (artículo 89.2.c del DL).

2. El régimen jurídico del suelo urbano consolidado será el previsto en el artículo 73 del DL.

El del suelo urbano no consolidado será el previsto en los artículos 60, 61 y 72 del DL. La actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas, según el título III del DL.

El régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado ordenado será el previsto en los artículos 60, 61, 68 y 71 del DL. El del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el de los artículos 60, 61, 68 y 70 del DL. El del suelo urbanizable no sectorizado diferido, el de los artículos 60, 61, 68 y 69.3 del DL.

El régimen jurídico del suelo rústico será el previsto en los artículos 61 a 67 del DL.

## **2.9 Unidades de actuación**

1. Cumplirán las características y los requisitos que se fijen reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación (artículo 94 del DL).
2. El plan general delimita las unidades de actuación indispensables para la consecución de los objetivos de la ordenación. La delimitación de nuevas unidades (DT1ª .2 del DL 1/2000) se producirá en los planes de desarrollo o en su caso se tramitará según lo dispuesto en el artículo 38.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

La modificación de las delimitadas requerirá la modificación del instrumento que las haya establecido (artículo 95 del DL).

3. En las reparcelaciones se aplicará lo previsto en el capítulo IV del título II y en los capítulos I a VI del título III del DL.

En suelo urbano, en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas.

4. Para facilitar e impulsar la gestión del suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento iniciará de oficio trabajos previos de identificación y valoración de las fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en unidades reparcelables continuas o discontinuas. La información se organizará por fichas, haciendo referencia a los extremos siguientes:

- a) Memoria:

- Circunstancias que motivan la reparcelación.
- Descripción de la finca, de los edificios y de los demás elementos existentes sobre el terreno. Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afectan. Propietarios.
- Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- Criterios de valoración y tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.

- b) Planos a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000:

- De situación y de relación con el núcleo.
- De delimitación e información, con expresión de los linderos, edificios y demás elementos existentes sobre el terreno.
- De ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecuta.

5. Las reparcelaciones emplearán en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- a) En supuestos de reparcelación voluntaria, el propietario o los propietarios afectados formularán una propuesta, formalizada en escritura pública, que será expuesta al público durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización: para la inscripción en el Registro de la Propiedad bastará la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

- b) En supuestos de reparcelación simplemente económica, sus efectos se limitarán a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias.

La documentación del proyecto será la siguiente:

*Memoria:*

- Circunstancias que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren.
- Descripción de la unidad reparcelable (que podrá incluir terrenos de cesión obligatoria de los relacionados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).
- Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados (que podrán coincidir con los indicados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).
- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- Criterios de adjudicación.
- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse (que podrán coincidir con los indicados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).
- Criterios de valoración de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- Otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos propuestos.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada una y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse (que podrá coincidir con la incluida en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).
- Cuenta de liquidación provisional (RGU 100).

*Planos a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000:*

- De situación y relación con el núcleo de las fincas incluidas en la unidad reparcelable.
- De delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas, edificios y demás elementos existentes sobre el terreno.
- De ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecuta.

El plazo de audiencia será de quince días.

El acuerdo de aprobación definitiva será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma ordinaria y sin ninguna limitación. El acuerdo se formalizará y protocolizará de forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 del RGU, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.

## 2.10 Sistemas de actuación

1. En las unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación será el contemplado en la ficha de ordenación detallada del área, en las que se delimiten según lo dispuesto en la norma II-9, el sistema de actuación preferente será el de ejecución privada, en otro caso, justificadamente se podrá optar por cooperación, con reparcelación económica, o bien el que indique el expediente de delimitación.
2. En los ámbitos y sectores delimitados o que se delimiten en suelo urbanizable residencial se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada previstos en el artículo 96.2.a) del DL.
3. En los sectores delimitados como suelo urbanizable industrial se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada.
4. En los asentamientos rurales y agrícolas en suelo rústico y en los sistemas generales, se actuará preferentemente por expropiación.

## 2.11 Organización temporal de la ejecución

1. Salvo disposición reglamentaria que obligue a otros criterios y condiciones y sin perjuicio de la potestad de las administraciones públicas de establecer plazos para actuaciones concretas (artículos 89.2.b y 90 del DL), se fijan los plazos máximos siguientes.
2. La ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos señalados, los instrumentos y proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación pormenorizada y los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución se presentarán a trámite en el plazo máximo que indique el plan general o sus instrumentos de desarrollo en sus normas particulares; o, en su defecto, durante el período de vigencia del planeamiento aplicable.
3. La realización efectiva de las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada se producirá en los plazos que se aprueben con los proyectos de urbanización o de obra pública ordinaria y los proyectos de ejecución de sistemas.
4. El plazo para solicitar las licencias de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar coincidirá con el período de vigencia del planeamiento aplicable.

## 2.12 Patrimonio público de suelo

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 74 y 76 a 77 del DL.1/2000

El Ayuntamiento constituirá el patrimonio de suelo municipal, que estará integrado por:

- Los bienes patrimoniales adscritos expresamente a tal destino.
- Los terrenos y las edificaciones y construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.
- Los ingresos percibidos en concepto de canon, previstos en el DL para actuaciones en suelo rústico.
- Los terrenos y edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al patrimonio de suelo; y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el DL.
- Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.
- Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

2. Su creación requerirá acuerdo expreso de la Corporación.
3. Llevará un registro de explotación, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos.

La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de las cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales.

4. El destino de los bienes será alguno de los previstos en el artículo 76 del DL:
  - Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
  - Conservación o mejora del medio ambiente.
  - Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
  - Conservación y ampliación del patrimonio.
  - Planificación y gestión territorial y urbanística. En especial, pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.
5. Los bienes integrantes del patrimonio de suelo municipal podrán ser enajenados según prevé el artículo 77 del DL.

### 2.13 Disposiciones transitorias

1. Las solicitudes de licencia de obra iniciadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU podrán tramitarse y concederse con arreglo al planeamiento anterior. A estos efectos, se considerará como fecha de inicio la de la solicitud de las autorizaciones previas que les fueran exigibles.

### 2.14 Condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los P.A.T.

1. Los proyectos de actuación territorial como instrumentos de ordenación de carácter excepcional, por razones de justificado interés general, sólo podrán legitimar obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de sistemas generales de usos públicos y actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o, que por su naturaleza, sean incompatibles con el suelo urbano o urbanizable, siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento: de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanístico o sus instrumentos de desarrollo.
2. No podrán formularse proyectos de actuación territorial en ninguna de las categorías de protección ambiental.
3. Los complejos turísticos y establecimientos turísticos con equipamiento complementario que requieran su emplazamiento en el medio rural, sólo podrán implantarse en el Suelo Rústico de Protección Territorial Grado 3 (G-3), y una vez desarrollado el correspondiente Plan Territorial Parcial que los legitime. Cuando se prevean plazas alojativas asociadas a establecimientos turísticos con equipamiento complementario, las plazas alojativas deberán adecuar su capacidad alojativa a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen. En cualquier caso deberán cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, urbanística y territorial aplicable.
4. Los establecimientos de turismo rural podrán autorizarse en cualquier situación de suelo rústico, excepto en las categorías de protección ambiental, cultural, hidrológica y de protección de Infraestructuras, siempre que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas o a rehabilitar.
5. Los campamentos de turismo, tendrán las dimensiones y se ajustarán a las determinaciones previstas en la legislación sectorial, sólo podrán autorizarse en los suelos de protección agrícola y de protección territorial, siempre que, en su caso, sean conformes con las determinaciones del Planeamiento Territorial Parcial correspondiente, debiendo, así mismo, sujetarse a las condiciones establecidas en el artículo 6.8 de la presente normativa.
6. El resto de los establecimientos alojativos de turismo de nueva planta tendrán las dimensiones y determinaciones previstas en la legislación sectorial y sólo podrán autorizarse en los asentamientos agrícolas, una vez

desarrollados los Planes Territorial Parciales correspondientes, siempre que sean conformes con las determinaciones de éstos.

7. Los centros recreativos, no alojativos, destinados a actividades de ocio o deportivas que requieran su emplazamiento en el medio rural, sólo podrán implantarse en el Suelo Rústico de Protección Territorial Grados 1 y 3.
8. No podrán formularse Proyectos de Actuación Territorial de actividades industriales en suelo rústico, excepto en la categoría de protección territorial Grado 2 y en los de Protección Económica, cuando se refieran a instalaciones cuyos productos primarios procesen y éstos sean propios de la categoría correspondiente, salvo en el suelo agrícola de Pie de Risco y en el entorno del asentamiento de Sabinosa que se prohíben todos los Proyectos de Actuación Territorial de actividades industriales. Los terrenos dedicados a este uso habrán de tener una superficie libre suficiente para permitir la forestación perimetral mínima de la mitad de dicha superficie con especies arbóreas de fuste alto, en los lugares donde tal forestación no sea posible o idónea por las características naturales o ambientales del entorno se prohibirá la actividad industrial. En ningún caso las construcciones y los espacios destinados a maniobra de vehículo podrán ocupar una superficie superior al cincuenta por ciento de los terrenos. Así mismo se someterán a las limitaciones establecidas en el artículo 5.7 y 6.7 de la presente normativa.
9. Las actividades industriales extractivas sólo podrán implantarse en la categoría de Suelo Rústico de Protección Minera de conformidad con las determinaciones del Plan Insular de Actividades Extractivas y el Plan Insular de Ordenación de El Hierro.
10. Con carácter general, el promotor de la obra deberá asumir y garantizar la obligación de ejecutar y financiar la totalidad de las obras y gastos que ocasione el mantenimiento de la actividad derivada del Proyecto de Actuación Territorial.
11. El promotor de la obra deberá asumir y garantizar la obligación de ejecutar y financiar las obras necesarias para la conexión del lugar, donde se emplace el proyecto, con las redes generales de los sistemas generales de infraestructuras y comunicaciones existentes, así como las obras que sea necesario realizar en las redes existentes para que no sufra merma su operatividad o calidad del servicio prestado.
12. El contenido y las determinaciones de los Proyectos de Actuación Territorial se ajustarán a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en sus Reglamentos, así como, en su caso, en las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.