



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL  
VICECONSEJERÍA DE  
ORDENACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO

## *Plan Director*



# *Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas*



*Normativo*



Reserva Natural Especial de las  
DUNAS DE MASPALOMAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha : 07- OCTUBRE-2004  
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente Plan Director  
expediente:  
Las Palmas de G.C. 16 -NOVIEMBRE-2004



# PLAN DIRECTOR DE LA RESERVA NATURAL ESPECIAL DE LAS DUNAS DE MASPALOMAS

## DOCUMENTO NORMATIVO

NORMATIVA

PLAN DE ETAPAS

MAPAS DE ORDENACIÓN



## NORMATIVA

PREAMBULO .....	1
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	6
CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN .....	6
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	8
TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS .....	12
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.....	12
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL .....	14
<i>Sección 1ª Usos y actividades</i> .....	14
<i>Sección 2ª Condiciones generales para el desarrollo de los usos y actividades autorizables</i> .....	18
<i>Sección 3ª Regulación de accesos y tránsito</i> .....	23
Subsección Primera: acceso y tránsito pedestre .....	23
Subsección Segunda: acceso y tránsito de vehículos .....	24
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO .....	26
<i>Sección 1ª Usos y actividades</i> .....	26
Subsección Primera: Zona de Exclusión.....	26
Subsección Segunda: Zona de Uso Restringido .....	26
Subsección Tercera: Zona de Uso General .....	28
Subsección Cuarta: Zona de Uso Especial .....	30
<i>Sección 2ª Condiciones específicas para el desarrollo de los usos y actividades autorizables</i> ..	31
TÍTULO IV. CRITERIOS PARA LAS POLÍTICAS SECTORIALES.....	33
CAPÍTULO 1. PARA LAS NORMAS DE DECLARACIÓN DEL ESPACIO NATURAL.....	33
CAPÍTULO 2. PARA LA ADMINISTRACIÓN GESTORA DE LOS ESPACIOS NATURALES.....	35
CAPÍTULO 3. PARA LA POLÍTICA DE AGUAS .....	35
CAPÍTULO 4. PARA LA POLÍTICA MUNICIPAL.....	36
CAPÍTULO 5. PARA LA GESTIÓN DEL LITORAL .....	39
TÍTULO V. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN. 39	
CAPÍTULO 1. DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN .....	39
CAPÍTULO 2. DIRECTRICES PARA LA GESTIÓN .....	41
TÍTULO VI. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.....	42
CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE USO PÚBLICO.....	42
<i>Sección 1ª. Subprograma de Infraestructuras e Instalaciones</i> .....	42
<i>Sección 2ª. Subprograma de Información e Interpretación.</i> .....	45
CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE RESTAURACIÓN DEL MEDIO.....	46
CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL .....	49
CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS.....	50
TÍTULO VII. ACTUACIONES BÁSICAS .....	52
TÍTULO VIII. VIGENCIA Y REVISIÓN .....	54
CAPÍTULO 1. VIGENCIA.....	54
CAPÍTULO 2. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN .....	54

ANEJO: ORDENANZAS EN SUELO URBANO



## NORMATIVA

### PREAMBULO

En 1975 los propietarios de los terrenos contactan con el Cabildo Insular de Gran Canaria para establecer los medios a través de los cuales se pueda declarar a la zona de dunas como Parque Natural. En esta misma época se publica el Proyecto nº 817 (32-2) de la UICN/WWF, titulado "Inventario de los Recursos Naturales Renovables de la Provincia de Las Palmas" donde se propone a las Dunas de Maspalomas como Reserva Natural, idea que es recogida por la Administración en su programa de Inventariación de áreas naturales a proteger.

En 1980 se presenta en el Congreso de los Diputados una proposición de Ley para la declaración como Parque Natural a las Dunas de Maspalomas, proposición no aceptada por defectos de forma.

En 1981 se elabora, por parte de la XI Inspección Regional del ICONA (Asesoría Técnica de Protección de la Naturaleza), un proyecto para la declaración de la zona de las Dunas de Maspalomas como Paraje Natural de Interés Nacional, ocupando éste una superficie de 328 hectáreas.

En 1982, en el Boletín Oficial del Estado nº 121, de 30 de julio, se publica el Real Decreto 1.741/1982, de 25 de junio, por el cual se establece una protección provisional de las Dunas de Maspalomas en el que se dispone la creación de una Junta o Patronato cuya finalidad es proponer y estudiar las medidas necesarias para salvaguardar y conservar este paraje.

En julio de 1983, el Patronato de Protección Provisional de las Dunas de Maspalomas dispone como medida de protección la elaboración de una propuesta de Proyecto de Ley para la declaración de Paraje Natural de Interés Nacional al conjunto de ecosistemas formado por el campo de dunas, charca y oasis de Maspalomas, adentrándose 200 metros en el mar como medida de protección a la base natural de arena y posibles vertidos en la zona, así como a la flora y fauna marina. Dicha propuesta se basa en el informe que una comisión de técnicos elaboró a petición de dicho Patronato en marzo del mismo año, para la ampliación de los límites provisionales del espacio natural Dunas de Maspalomas. La superficie total del paraje es de 418,8 ha, por lo que se incrementa en 90,8 ha la superficie aprobada provisionalmente.

En 1987, la Ley 12/1987 de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, de conformidad con lo previsto en el art. 4 de la Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, declara el área de las Dunas de Maspalomas, con una extensión de 399 ha, como Paraje Natural de Interés Nacional.

Posteriormente, en virtud del Decreto 152/1988, de 14 de octubre, se crea el Patronato del Paraje Natural "Dunas de Maspalomas" y se ordena la redacción del Plan Rector de Uso y Gestión. Por último, la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias, que deroga el Decreto anterior, reclasifica los Espacios Protegidos en orden a su adaptación a la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de



Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, por lo que el Paraje Natural de las Dunas de Maspalomas pasa a ser Reserva Natural Especial.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo), ratifica la denominación y límites de la Reserva, tal y como fueron clasificados por la Ley 12/1994.

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### Artículo 1. Ubicación y accesos

La Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, con 403,9 ha, se sitúa en el extremo sur de la isla de Gran Canaria, rodeada en su límite norte por las urbanizaciones turísticas de Playa del Inglés y Campo de Golf, en su límite oeste por las urbanizaciones Campo Internacional y Oasis, y en sus límites este y sur, por una extensa franja litoral de unos seis kilómetros de longitud, que engloba las playas del Inglés y Maspalomas, perteneciendo la totalidad de su superficie al municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Los accesos principales a la Reserva coinciden con las vías que, desde la Autopista del Sur (GC-1) y desde la carretera GC-500, permiten la entrada a las playas y urbanizaciones citadas. Las más relevantes de estas vías son la carretera del Faro (GC-510), las Avdas. Touroperador Tui y Touroperador Neckermann, la Avda. de Tirajana y la Avda. Alféreces Provisionales.

En el interior de la Reserva Natural la red viaria funcional se restringe a la vía prolongación de la Avda. Touroperador Tui que da acceso entre otras a las instalaciones del edificio de aparcamientos de Parking Maspalomas SA. También es parcialmente funcional la vía que junto al cauce del Barranco de Maspalomas (Avda. de Oceanía) conecta la anterior con la Urbanización Oasis, atravesando el palmeral.

### Artículo 2. Ámbito territorial: límites

La Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas comprende 403,9 ha en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

La descripción literal de los límites de la Reserva se recoge en el anexo del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Decreto legislativo 1/2000), bajo el epígrafe C-7.

El plano de ordenación de la Reserva coincide con el plano que sirvió como base cartográfica al Parlamento de Canarias en la declaración de la Reserva, siendo éste el que establece su delimitación.

### Artículo 3. Ámbito territorial: área de sensibilidad ecológica

Según dispone el Texto Refundido, las Reservas Naturales, junto a los Parques Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico, tienen la



consideración de Áreas de Sensibilidad Ecológica, a efectos de lo prevenido en la legislación de impacto ecológico, en el art. 22.1 de la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico.

Además de esta consideración, el Texto Refundido, en el citado anexo incluye el siguiente epígrafe:

*“3. A efectos de controlar mejor las acciones que puedan repercutir negativamente sobre la Reserva, se prolonga el Área de Sensibilidad Ecológica sobre los terrenos y faja de mar contiguos a la Reserva.”*

La descripción literal y cartográfica del A.S.E. se recoge en el anexo del Texto Refundido. Dicha A.S.E. se extiende por una superficie de aproximadamente 647,1 ha, comprendiendo por su límite sur toda una amplia franja litoral y marina que incluye las playas del Inglés y Maspalomas, y por el resto de los linderos de la Reserva a suelos urbanos.

#### Artículo 4. Finalidad de protección

Este Plan Director considera como finalidad de protección para la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas *“el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales ligados al ecosistema dunar y a la zona lacustre de la Charca de Maspalomas, la integridad de su flora y fauna asociada así como la belleza escénica del peculiar paisaje que conforman”*.

#### Artículo 5. Fundamentos de protección

1. En aplicación de lo dispuesto en el art. 48 del Texto Refundido, en la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas se han establecido los siguientes fundamentos de protección:
  - a) El carácter representativo a nivel del Archipiélago de los ecosistemas dunar y lacustre.
  - b) La presencia de hábitats naturales prioritarios según la Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como son el ecosistema lacustre de aguas salobres de la Charca de Maspalomas, el sistema dunar y el palmeral.
  - c) El elevado interés ornitológico de este humedal, donde aves limícolas y acuáticas, sedentarias y principalmente migratorias, encuentran un lugar adecuado para su aprovisionamiento, descanso y nidificación en muchos casos. La Charca de Maspalomas es una de las escasas localidades del Archipiélago donde se ha constatado la nidificación de la cerceta pardilla (*Marmaronetta angustirostris*), especie catalogada en peligro de extinción, recogida en el Real Decreto 439/1990, así como en el anexo I de la Directiva 91/244/CEE que modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo relativa a la conservación de las aves silvestres.

También el sistema dunar posee un elevado interés desde el punto de vista ornitológico al ser hábitat potencial de especies de



avifauna estepárica, como los alcaravañes (*Burhinus oecdinemus*) y corredores (*Cursorius cursor*), observados hasta los años 60 en la Reserva, así como potencial área de cría del charrán común (*Sterna hirundo*) cuyos huevos, en número superior a 400, se recolectaban en la zona dunar hasta finales del siglo XIX.

- d) La presencia de poblaciones animales y vegetales catalogadas como especies amenazadas, con una buena representación de elementos endémicos, algunos locales como *Schizogyne glaberrima*, y otras que en virtud de instrumentos internacionales o disposiciones específicas requieren una especial protección como son: *Limonium tuberculatum*, *Traganum moquinii*, *Phoenix canariensis*, *Neochamalaea pulverulenta*, *Tamarix canariensis*, *Ruppia maritima* y *Zygophyllum fontanesii*, entre las especies vegetales. De la fauna se puede enumerar un grupo de más de 11 especies de aves nidificantes y más de 20 especies migratorias clasificadas como de "Interés Especial", según el anexo II del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- e) La presencia de zonas de vital importancia para determinadas fases de la biología de especies animales, en especial de la avifauna, tales como áreas de reproducción y cría, caso del chorlito patinegro (*Charadrius alexandrinus*), chorlito chico (*Charadrius dubius*) y la polla de agua (*Gallinula chloropus*) y áreas de alimentación y refugio de gran número de especies migratorias.
- f) Albergar estructuras geomorfológicas representativas de la geología insular, como son el mayor campo de dunas móviles de la isla con su peculiar proceso de génesis y dinámica en buen estado de conservación, así como la presencia de paleobarras litorales en el interior del campo, indicativos de antiguos niveles marinos.
- g) La rica entomofauna ligada al ecosistema dunar de Maspalomas, que alberga un alto número de insectos de hábitos halófilo-psamófilos, muchos de ellos de gran interés zoogeográfico, existiendo además algunos endemismos exclusivos del área.
- h) La conformación de un paisaje natural de espectacular belleza y singularidad.

#### Artículo 6. Necesidad del Plan

1. La necesidad del Plan Director se deriva del art. 22.1 del Texto Refundido, que establece que los Planes de Espacios Naturales Protegidos deben establecer sobre la totalidad de su ámbito territorial las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.
2. En consecuencia, el Plan Director constituye un instrumento de estudio y tratamiento pormenorizado del medio natural, y el marco jurídico-



administrativo que regula las actividades y usos que se realicen en el ámbito de la Reserva, proporcionando las normas y directrices precisas para su gestión.

#### Artículo 7. Efectos del Plan

1. La aprobación del Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas producirá, de conformidad con su contenido:
  - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
  - b) La obligatoriedad de cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
  - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
  - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación.
  - e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma en que se determine reglamentariamente.
  - f) El incumplimiento de sus determinaciones se considera infracción al Texto Refundido (Decreto Legislativo 1/2000), tal y como establecen los Capítulos II y III del Título VI del dicho texto. El régimen de sanciones será el previsto en el mencionado Título VI del Texto Refundido, y cualquier otra disposición que sea aplicable

#### Artículo 8. Objetivos del Plan

1. Los objetivos del Plan Director para la Reserva se desglosan en los siguientes objetivos operativos a cumplir por el presente Plan Director:
  - a) Restaurar y salvaguardar la naturalidad y aislamiento de este paisaje de tal modo que permanezca relativamente libre de alteración humana.
  - b) Ordenar los usos y actividades recreativas existentes dentro de la Reserva Natural, armonizándolos con la conservación de sus valores naturales.
  - c) Fomentar la educación ambiental y el conocimiento público de los valores paisajísticos y ecológicos del área.
  - d) Compatibilizar el disfrute público del litoral con los objetivos de conservación-restauración del Espacio Natural.





- e) Favorecer y mantener la conservación del ecosistema de la Charca y sus condiciones de equilibrio, así como los procesos ecológicos que la sustentan.
- f) Salvaguardar las comunidades y especies más frágiles y valiosas de la Reserva, así como sus procesos.
- g) Asegurar el funcionamiento del complejo dunar, eliminando las construcciones y usos que puedan afectarle.
- h) Restablecer las condiciones ambientales que permitan asegurar la dinámica de las comunidades naturales actuales y la reintroducción de las especies de flora y fauna propias de la Reserva Natural.
- i) Integrar las decisiones sobre actuaciones a ejecutar en la Reserva con los objetivos de conservación de la misma.

#### Artículo 9. Normativa territorial y ambiental de aplicación.

1. En la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas es de aplicación, por su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (Decisión de la Comisión de 28 de diciembre de 2001 por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo), la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

## **TÍTULO II. ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN**

#### Artículo 10. Objetivo de la zonificación

En el ámbito de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas se establece la siguiente zonificación, con el objeto de armonizar el uso público del espacio con los fines de protección y conservación que se persiguen, en aplicación de lo previsto en el art. 22 del Texto Refundido (Decreto legislativo 1/2000).

#### Artículo 11. Zona de exclusión

1. Constituida por aquella superficie con mayor calidad biológica y que contiene en su interior los elementos bióticos y abióticos más frágiles, amenazados y representativos. El acceso será regulado atendiendo a los fines científicos o de conservación.
2. Abarca una superficie de 42,6 ha, y comprende las siguientes áreas:
  - a) Área de la Charca, que engloba el entorno más inmediato a la misma. En este área se produce la estancia y/o nidificación de avifauna ligada al humedal.



- b) Área adyacente a la Charca en la dirección este, delimitada por el sendero señalizado nº 3 por el este y con la actual ruta de dromedarios y línea de señalización de prohibición de acceso a la Charca por el norte. En este área se localiza la mayor concentración de un endemismo local de la entomofauna.
3. Limita al norte, sur y este con la Zona de Uso Restringido, y al oeste con la Avenida de Oceanía y el Paseo de la Charca, y con la Zona de Uso General-I (palmeral).

#### Artículo 12. Zona de uso restringido

1. Constituida por aquella superficie con alta calidad biológica y elementos frágiles y representativos, en la que su conservación admite un reducido uso público, utilizando medios pedestres y sin que en ella sean admisibles infraestructuras tecnológicas modernas, a excepción de aquellas directamente relacionadas con la gestión y conservación.
2. Abarca una superficie aproximada de 292,9 ha y se corresponde con el sistema dunar, incluyendo tanto aquellas unidades con dinámica dunar activa como las denominadas dunas fijas.
3. Limita al norte con las urbanizaciones del Campo de Golf y Playa del Inglés y con la Zona de Uso General-II (Anexo II); al oeste con la Zona de Exclusión y la Zona de Uso General-I (Palmeral); y al sur y este con las Playas de Maspalomas y del Inglés, respectivamente.

#### Artículo 13. Zona de Uso General

1. Constituida por aquellas superficies que, por su menor calidad relativa dentro de la Reserva Natural Especial, y por admitir una afluencia mayor de visitantes, son adecuadas para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades próximas a la Reserva.
2. Tiene una superficie de 19,9 ha, y comprende las siguientes zonas:
  - a) Zona de Uso General-I (palmeral), abarca el área englobada en la urbanización Campo Internacional, y está delimitada al oeste y norte por la Zona de Uso Especial, al este por la Zona de Uso Restringido y la Urbanización Campo de Golf y al sur por la urbanización Oasis y Zona de Exclusión.
  - b) Zona de Uso General-II (Anexo II), abarca el área de aparcamientos e instalaciones correspondientes al Anexo II, delimitada al oeste por la Urbanización Playa del Inglés y al este y sur por la Zona de Uso Restringido.

#### Artículo 14. Zona de Uso Especial

1. Su finalidad es dar cabida a asentamientos urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que están previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.



2. Abarca el sector urbanizado de suelo del Campo Internacional situado al norte del palmeral, incluyendo su viario de acceso y la correspondiente zona de aparcamiento. También abarca el sector de suelo que engloba el sistema viario que actualmente da acceso a las instalaciones de los complejos anteriores así como al edificio de aparcamientos de Parking Maspalomas SA y las instalaciones de ELMASA, así como el suelo situado al oeste de dicho sistema viario. Esta Zona tiene una superficie de 4,2 ha.
3. Su límite con la Zona de Uso General-I (palmeral) se sitúa a una distancia de 4 m desde el borde interior de la calzada que da servicio al edificio de aparcamientos de Parking Maspalomas SA y a los complejos Maspalomas Espléndido y Suite Hotel Maspalomas Dunas.

## CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### Artículo 15. Objetivos de la clasificación del suelo

1. Vincular los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos.
2. Delimitar el contenido urbanístico del derecho de propiedad que recaiga sobre los mencionados terrenos, construcciones o edificaciones, sin perjuicio de la aplicación del Capítulo III del Título II del Texto Refundido.

### Artículo 16. Objetivo de la categorización del suelo

1. Complementar la clasificación del suelo dividiendo cada clase de suelo en distintas categorías a fin de determinar su régimen jurídico.

### Artículo 17. Suelo urbano

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 y con la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido, el suelo urbano es una de las clases de suelo en las que se puede clasificar el territorio objeto de ordenación y su definición es la recogida en el artículo 50 del mencionado Texto Refundido.
2. En atención a estos artículos así como al artículo 22.2 del mencionado Texto Refundido por el cual se debe asignar a cada uno de los ámbitos resultantes de la zonificación la clase de suelo más adecuada para los fines de protección del Plan Director, se clasifica como suelo urbano el territorio englobado bajo la Zona de Uso Especial y bajo la Zona de Uso General-II (Anexo II) definidas por el Plan Director.

### Artículo 18. Suelo urbano: categorías

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del Texto Refundido el presente Plan podrá establecer cualquiera de las categorías de suelo urbano que se detallan en el mencionado artículo.



2. El presente Plan categoriza el suelo urbano clasificado en la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

#### Artículo 19. Suelo rústico

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del Texto Refundido el suelo rústico es una de las clases de suelo en las que se puede clasificar el territorio objeto de ordenación y su definición es la recogida en el artículo 54 del mencionado Texto Refundido.
2. En atención a estos artículos así como al artículo 22.2 del mencionado Texto Refundido por el cual se debe asignar a cada uno de los ámbitos resultantes de la zonificación la clase de suelo más adecuada para lo fines de protección del Plan Director se clasifica como suelo rústico todo el territorio de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, a excepción de los sectores de suelo urbano consolidado englobados en la Zona de Uso Especial y en la Zona de Uso General-II (Anexo II).

#### Artículo 20. Suelo rústico: categorías

A los efectos del artículo anterior el presente Plan categoriza el suelo rústico clasificado en las siguientes categorías: Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico de Protección Costera, cuya descripción se detalla en los artículos siguientes

#### Artículo 21. Suelo rústico de protección natural

1. Constituido por los suelos que presentan valores naturales y ecológicos a preservar y restaurar.
2. El destino previsto para este suelo es la preservación de los valores naturales existentes, y la restauración de aquellos que han sufrido degradación, siendo compatible el desarrollo de usos divulgativo-educativos en ciertas zonas y condiciones.
3. Comprende la Zona de Exclusión y la Zona de Uso Restringido definidas por el Plan Director.
4. Se diferencian tres sub-categorías:
  - a) Suelo Rústico de Protección Natural-1 (Integral): circunscrito a la superficie ocupada por la Zona de Exclusión.
  - b) Suelo Rústico de Protección Natural-2: abarca la mayor parte de la Zona de Uso Restringido
  - c) Suelo Rústico de Protección Natural-3 (Arqueológico): se restringe a un pequeño sector del norte de la Zona de Uso Restringido, donde se han descrito evidencias de restos arqueológicos.



## Artículo 22. Suelo rústico de protección paisajística

1. Constituido por aquellos suelos en los que se pretende la compatibilización de la conservación de los valores paisajísticos y naturales de la Reserva con el desarrollo de actuaciones y usos que redunden en beneficio de la población local y visitante.
2. El destino previsto para este suelo es la restauración y conservación de los valores naturales y paisajísticos característicos de la zona, así como la ejecución de instalaciones y usos en condiciones ambiental y paisajísticamente acordes con su inclusión en la Reserva.
3. Comprende la Zona de Uso General-I (palmeral), distinguiéndose en ella dos sub-categorías:
  - a) Suelo Rústico de Protección Paisajística-1(del palmeral): se circunscribe al sector norte de la Zona de Uso General-I, donde los valores naturales presentes son más relevantes, debiendo mantenerse un uso público moderado.
  - b) Suelo Rústico de Protección Paisajística-2 (de recreo): abarca el resto de la Zona de Uso General-I.

## Artículo 23. Suelo rústico de protección costera

1. De acuerdo con el artículo 55.4) del Texto Refundido, esta categoría de suelo se destina a la ordenación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, siendo esta categoría compatible con cualquiera otra del mismo artículo.
2. Su régimen jurídico será el establecido en este Plan Director para las distintas zonas y categorías de Suelo Rústico con que se compatibiliza, en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre) y demás normativa de aplicación, siempre que sea compatible con los fines de protección del espacio natural protegido.

Comprende la mayor parte de la superficie de la Reserva, solapado con el Suelo Rústico de Protección Natural en las Zonas de Exclusión y de Uso Restringido, y con el Suelo Rústico de Protección Paisajística en la Zona de Uso General.

3. Constituido por los suelos no urbanos de la Reserva integrados en el dominio público marítimo-terrestre y servidumbres de tránsito y protección, para la ordenación de los mismos.

## Artículo 24. Sistemas generales y equipamientos

1. Los sistemas generales existentes en el interior de la Reserva son los siguientes:
  - a) Trazados y estaciones transformadoras de la red eléctrica
  - b) Trazado de la red telefónica



- c) Trazado del sistema viario funcional y aparcamientos situados en el interior de la Zona de Uso Especial y de la Zona de Uso General-II (Anexo II)
- d) Trazado de la red de saneamiento
2. Los siguientes sistemas generales también se ubican en el interior de la Reserva, pero se promueve su eliminación desde el Plan Director:
  - a) Infraestructuras viales y aparcamientos situados en el interior de la Reserva, en los terrenos correspondientes al Plan Parcial Campo Internacional, a excepción de las incluidas en la Zona de Uso Especial.
3. Los equipamientos situados total o parcialmente en el interior de la Reserva son los siguientes:
  - a) Equipamientos de servicio de playas (kioscos, hamacas, duchas, puesto de Cruz Roja, etc.)
  - b) Zona verde pública del Centro Comercial Anexo II
  - c) Parte de las instalaciones del Parking Maspalomas SA y de ELMASA (en la parcela de la futura residencia geriátrica prevista por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana).
4. Los sistemas generales y equipamientos previstos en el interior de la Reserva por el Plan Director son los siguientes:
  - a) Parque Ambiental del Palmeral, en la que tendrían cabida un Área Recreativa, un Centro de Interpretación, un área seminatural de acceso restringido (Parque Tony Gallardo), una Torre de Observación, una recreación de charcas semipermanentes. También podrán ubicarse aquí un Jardín Botánico-Aviario-Insectario y un equipamiento cultural.
  - b) Rutas señalizadas, incluyendo un Área de Recepción de Usuarios para estas rutas al suroeste del Campo de Golf.
  - c) Centro Operativo de la Reserva, que albergará las instalaciones necesarias para la gestión.
  - d) Señalizaciones
5. Los equipamientos situados y/o previstos en el exterior de la Reserva por el Plan Director son los siguientes:
  - a) Centro de visitantes del Mirador de las Dunas
  - b) Telescopios de observación de avifauna en el Paseo de La Charca
  - c) Señalización



Artículo 25. Tabla resumen de la zonificación, clasificación, categorización

ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN	% SUPERFICIE DE LA RESERVA
Zona de Exclusión	Suelo Rústico	Protección Natural Protección Costera	11,9%
Zona de Uso Restringido	Suelo Rústico	Protección Natural Protección Costera	81,5%
Zona de Uso General	Suelo Rústico	Protección Paisajística Protección Costera	5,5%
	Suelo Urbano	Consolidado	
Zona de Uso Especial	Suelo Urbano	Consolidado	1,2%

### **TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 26. Régimen jurídico

1. El presente Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas recoge una regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos tal y como se establece en el Texto Refundido en su artículo 22.2.c a cuyos efectos se regulan como usos prohibidos, permitidos y autorizables.
2. Los usos prohibidos serán aquellos que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto, para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o características y, por lo tanto, incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural.
3. Los usos permitidos se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico y de las prohibiciones y autorizaciones que establezcan otras normas sectoriales. A los efectos del Plan, tendrán la consideración de permitidos los usos no incluidos entre los prohibidos o autorizables y que caracterizan el destino de un área determinada del territorio así como aquellas actuaciones que se promuevan por el órgano de gestión y administración de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas en aplicación del propio Plan. En la enumeración de usos permitidos se consignarán aquellos que merecen destacarse por su importancia o intensidad y no se incluirán, independientemente de su carácter de usos permitidos, aquellos que no requieren obras e instalaciones de ningún tipo y no están sometidos a autorización de otros órganos administrativos
4. Los usos autorizables son aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a los condicionantes que se establecen para cada uno en el presente Plan. La autorización de un uso por parte del órgano de gestión y administración de la Reserva Natural Especial de las Dunas de



Maspalomas no exige de la obtención de licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones normativas que, en todo caso requerirán del informe preceptivo de compatibilidad previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido, que será vinculante cuando se pronuncie desfavorablemente o establezca el cumplimiento de determinadas condiciones o medidas correctoras.

5. Asimismo, tendrán la consideración de usos autorizables aquéllos no previstos en el presente Plan siempre y cuando no contravengan la finalidad de protección del propio Espacio Natural Protegido. En todo caso, estos usos estarán sometidos al informe de compatibilidad del artículo 63.5 referido en el apartado anterior.
6. En el caso de que para determinado uso fueran de aplicación diferentes normas sectoriales, su realización requerirá la previa concurrencia de todas las autorizaciones e informes que resulten exigibles por dichas normas, con arreglo a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
7. De forma particular, los suelos de la Reserva incluidos en el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres están sometidos a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento de desarrollo
8. Cuando de la aplicación de la normativa de las presentes normas se derive la realización de actividades en materia turística, será de aplicación la normativa existente en materia turística, en especial la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y su desarrollo, siendo requisito previo la autorización turística a la que se refiere el artículo 24 de la citada Ley.
9. El procedimiento aplicable a las autorizaciones e informes del órgano responsable de la administración y gestión será el establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, su normativa de desarrollo y, en su caso, en la normativa sectorial de aplicación

Artículo 27. Régimen jurídico aplicable a las construcciones, usos y actividades fuera de ordenación.

1. A los efectos del presente Plan, se consideran instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación a todas aquellas construcciones que, estando parcial o totalmente construidas, no adecuen su localización, disposición y aspectos formales y dimensionales a la normativa que aquí se establece para la zona y la categoría de suelo que se trate. Se exceptúan de esta consideración las instalaciones, construcciones y edificaciones ilegales, es decir, aquellas cuyo plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, tal y como recoge el artículo 180 del Texto Refundido.





2. No obstante, los actos de ejecución que sobre ellas se realicen se ajustaran a lo establecido en el presente artículo y, supletoriamente a lo recogido en el artículo 44.4.b. del Texto Refundido
3. Sólo se permiten las obras de reparación y conservación necesarias para el estricto mantenimiento de las condiciones de la habitabilidad o del uso a que estén destinadas.
4. Con carácter excepcional, se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación de la edificación cuando se justifique su necesidad para adecuarla al uso e intensidad en que se esté desarrollando en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.
5. Con carácter general y respecto a los usos y aprovechamientos que actualmente se realizan en la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, no se consideran fuera de ordenación siempre que no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo y la zona en que se encuentre. No obstante, tendrán que mantenerse en los términos en que fueron autorizados, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

#### Artículo 28. Régimen jurídico aplicable al suelo de protección costera

1. De acuerdo con el artículo 55.a.5 del Texto Refundido, esta categoría de suelo se destina a la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección.
2. Su régimen jurídico será el establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento y demás normativa de aplicación siempre que sea compatible con los fines de protección de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.

#### Artículo 29. Régimen jurídico aplicable a los proyectos de actuación territorial

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido, no se permite el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial en ninguna de las categorías de Suelo Rústico de protección ambiental, que en el caso de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas se corresponde con todas las categorías de suelo rústico definidas en la misma.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL**

### SECCIÓN 1ª USOS Y ACTIVIDADES

#### Artículo 30. Usos y actividades prohibidas

1. Cualquier actividad o proyecto que resulte contrario a la finalidad de protección o que represente una actuación incompatible con los objetivos de conservación de los recursos y valores naturales del espacio protegido.



2. La iniciación o ejecución de proyectos y actividades que lo requieran sin informe favorable o autorización correspondiente del órgano de gestión y administración de la Reserva.
3. La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de sus recursos.
4. La alteración de las condiciones paisajísticas o medioambientales, salvo que estén motivadas por razones de gestión y conservación.
5. El desarrollo de actividades que por su naturaleza, intensidad o modalidad conlleven la degradación de las características del medio.
6. La realización de actuaciones que comporten degradación del patrimonio histórico de la Reserva.
7. La realización de todo tipo de maniobras militares, salvo los supuestos contemplados en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio sobre estados de alarma, excepción y sitio (BOE nº 134, 5 de junio de 1981).
8. Las extracciones o alteraciones de material geológico de cualquier tipo, salvo que respondan a la ejecución de Programas de Actuación del Plan Director, o a actuaciones consideradas autorizables según el régimen específico de usos.
9. Los tendidos aéreos de cualquier tipo, salvo en la Zona de Uso Especial.
10. Cualquier obra subterránea, incluso zanjas, salvo el tendido de infraestructura dentro de la Zona de Uso Especial, el mantenimiento de la infraestructura existente dentro de la Zona de Uso General, o las necesarias para las labores de conservación y gestión.
11. La realización de fuegos fuera de los lugares autorizados
12. La realización de vertidos o abandono de residuos fuera de los lugares autorizados
13. Las extracciones de aguas subálveas así como de arenas y áridos, excepto las justificadas para la ejecución de los programas de actuación.
14. La construcción de barreras de protección contra el viento (goros), especialmente utilizando los materiales que configuran las paleobarras litorales o vegetación.
15. La realización de vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
16. La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.



17. El aporte de comida a los peces o a las aves en la Charca de Maspalomas.
18. La alteración o destrucción de las señales y demás instalaciones del Espacio Natural Protegido
19. La alteración, por cualquier medio, del flujo natural de arenas característico de la Reserva Natural.
20. Sin menoscabo de lo dispuesto en la normativa vigente sobre protección de la flora silvestre, arrancar, cortar, recolectar o dañar las plantas o partes de las mismas, salvo con fines de gestión, conservación o investigación autorizados.
21. La captura de animales, tanto invertebrados como vertebrados, coleccionar sus huevos o crías, ocasionarles cualquier tipo de daño o perturbar su hábitat, salvo por razones de gestión o desarrollo de proyectos de investigación autorizados.
22. La introducción de especies exóticas y de animales domésticos o silvestres, así como la reintroducción de especies autóctonas sin ajustarse a un proyecto técnico aprobado por la administración gestora.
23. Las actividades cinegéticas, salvo por motivos de gestión, en cuyo caso habrán de ser expresamente autorizadas.
24. La apertura o cierre, mediante medios mecánicos, de la Charca al mar, salvo por razones de gestión y conservación o situaciones de emergencia, en cuyo caso deberá realizarse bajo la supervisión del órgano gestor.
25. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico dentro del ámbito de protección.
26. Cualquier actividad o proyecto que resulte contrario a la finalidad de protección, o que represente una actuación dañina para los objetivos de conservación de los recursos naturales o el paisaje de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.
27. Todo tipo de actuaciones que se realicen en el ámbito de la Reserva contradiciendo las disposiciones del presente Plan Director o de los Programas que lo desarrollen.

#### Artículo 31. Usos y actividades permitidas

1. Con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico y otras normas sectoriales, así como el Régimen de usos de cada zona, se consideran como usos o actividades permitidos, los siguientes:
  - a) Todas aquellas actividades que no se encuentren entre las prohibidas o autorizables según lo dispuesto en el presente Plan



Director y en los programas de actuación que lo desarrollan, en los términos que éstos establezcan o según las directrices dadas por el órgano gestor de la Reserva y que no sean contrarias a la conservación de los valores naturales de la misma.

- b) Aquellos que tengan por objeto desarrollar las disposiciones contenidas en el presente Plan Director en los términos que éste establezca y los que, en aplicación del mismo, decida la administración encargada de la gestión del espacio, sin perjuicio de todas aquellas otras autorizaciones que fueran pertinentes.
- c) La instalación de la infraestructura vinculada o necesaria para la ejecución de los Programas de gestión y conservación.
- d) Las actividades educativas, divulgativas y recreativas, respetando la regulación de accesos y tránsito.
- e) La circulación de vehículos de cualquier tipo por los suelos urbanos delimitados por el Plan Director.
- f) El acceso libre al litoral desde los accesos señalados a tal fin en el presente Plan Director.
- g) El tránsito según la regulación de accesos y tránsito.

#### Artículo 32. Usos y actividades autorizables

1. Son usos autorizables aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a los condicionantes que se establecen para cada uno en el presente Plan. La autorización de un uso por parte del órgano de gestión y administración de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas no exime de la obtención de licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones normativas que, en todo caso requerirán del informe preceptivo de compatibilidad previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido, que será vinculante cuando se pronuncie desfavorablemente o establezca el cumplimiento de determinadas condiciones o medidas correctoras.
2. Se consideran usos autorizables, con carácter general y sin menoscabo del régimen específico de usos, los siguientes:
  - a) Las actividades e intervenciones en el medio ligadas a la investigación científica
  - b) Las actividades con finalidad publicitaria
  - c) El uso con fines recreativos de realas o caravanas de dromedarios, respetando la regulación de accesos y tránsito.
  - d) Las actividades turístico-informativas, respetando la regulación de accesos y tránsito.
  - e) Las prácticas cinegéticas y de control o erradicación de la fauna introducida por motivos de gestión de la Reserva
  - f) El vertido de aguas pluviales al cauce del Barranco de Maspalomas, siempre y cuando se acredite que no existe una



alternativa viable y que dichas aguas han sufrido un proceso de minimización de las sustancias y elementos contaminantes que puedan arrastrar. Dicho vertido debe además verificar los requisitos exigidos por la declaración de la Charca como Zona Sensible en virtud de la Directiva 91/271/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1991, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas.

## SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES

### Artículo 33. Caravanas de dromedarios

1. El desarrollo de esta actividad requerirá autorización del órgano gestor de la Reserva, sin menoscabo de otras autorizaciones que sean necesarias.
2. El órgano gestor establecerá en la autorización de la actividad el período de vigencia de la misma, así como las condiciones que deben determinar su renovación o su cese.
3. Las condiciones en que se deberá desarrollar la actividad son las siguientes, pudiendo el órgano gestor de la Reserva establecer condiciones adicionales:
  - a) Condiciones generales para el desarrollo de la actividad:
    - a.1) El órgano gestor de la Reserva deberá establecer en el condicionado de la autorización la ruta específica a seguir por la actividad. No obstante, en el establecimiento de dicha ruta se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
      - a.1.1 Inicialmente se adaptará el trazado actual que sigue la caravana al tramo inicial de los senderos 2 y 3, cerrando la ruta con los tramos de la actual ruta de los dromedarios que unen dichos senderos (ver Mapa de Uso Público y Señalización). Deberá prestarse especial atención a no entrar en la Zona de Exclusión, cuyo límite define la parte inferior de esta ruta.
      - a.1.2 En caso de que por razones educativas e interpretativas, el órgano gestor considere conveniente extender el área de la Reserva que puede interpretarse mediante la caravana de dromedarios, podrá sustituirse la ruta anterior por otra que utilice los senderos 1 ó 2, en la longitud que establezca el órgano gestor. Para poder hacer esta sustitución, debe asegurarse que no exista interferencia con los usuarios pedestres de estos senderos, y haberse comprobado que en la ruta inicial, señalada en el apartado precedente, no se hayan generado alteraciones (ambientales, sanitarias o de cualquier otra índole)



- a.2) Se realizará una limpieza de los eventuales excrementos de los animales a lo largo de las rutas realizadas. Esta limpieza será diaria, y los residuos serán evacuados de la Reserva.
- a.3) La estancia de los animales y el personal adscrito a la actividad se restringirá en todo caso a la Zona de Uso General-I, y concretamente al interior del Área de Recepción de Usuarios de las Rutas.
- a.4) En caso de que el punto de acceso a los senderos no sea compartido con el de los usuarios pedestres, el de los dromedarios sólo se abrirá para el paso de los animales, no pudiendo permanecer abierto tras la entrada o salida de éstos.
- a.5) El horario de apertura al público de la actividad será establecido por el órgano gestor de la Reserva en la autorización de la actividad, y no podrá extenderse más allá de las horas diurnas.
- a.6) Las instalaciones sólo podrán tener el uso propio de estancia de los camellos (y del personal necesario para su manejo y cuidado), así como la recogida y bajada de los usuarios de la Ruta de Dromedarios, excluyéndose por lo tanto servicios de restauración, celebración de eventos, etc.
- a.7) Se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar que la actividad no genere alteraciones sobre el medio.
- b) Condiciones específicas de las instalaciones asociadas a la actividad:
- b.1) Como condición para la autorización de la actividad, ésta deberá comprometerse a la ejecución de una zona de estancia o descanso de los animales dentro del Área de Recepción de Usuarios de las Rutas.
- b.2) El área de descanso de los animales tendrá una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y estará delimitada por postes y cuerdas. Se situará en el extremo sur del sector del Área de Recepción.
- b.3) La base del área de estancia deberá impermeabilizarse, de forma que no puedan infiltrarse en el terreno los desechos orgánicos de los animales.
- b.4) Sobre la capa de impermeabilización, se ejecutará una solera con las condiciones técnicas necesarias para garantizar la conducción de los desechos líquidos hacia una fosa séptica estanca, en la que se depositarán también los desechos sólidos de los animales. Esta fosa deberá vaciarse periódicamente por un gestor autorizado para este tipo de residuos. En cualquier caso, la zona de estancia de los animales deberá mantenerse en condiciones de salubridad adecuadas para evitar en todo caso la generación de olores y proliferación de insectos.
- b.5) Una vez ejecutada la capa impermeable, el promotor de la actividad deberá notificar el hecho al órgano gestor de la



Reserva, entregando además una Certificación Técnica firmada por Técnico competente que garantice la impermeabilidad de la capa. El órgano gestor de la Reserva deberá designar un técnico para la verificación de la calidad de la ejecución, no pudiéndose proceder a la ejecución de la solera hasta que el órgano gestor no lo autorice expresamente.

b.6) Asimismo, una vez finalizadas las obras del área de estancia, se notificará al órgano gestor de la Reserva, que tras la inspección de la obra dará la autorización definitiva para la entrada de los animales.

b.7) La actividad podrá ubicar una pequeña instalación desmontable para llevar a cabo las labores de recepción y control de sus usuarios. Esta instalación tendrá una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup> y las condiciones para su acabado serán establecidas por el órgano gestor de la Reserva en la autorización de la actividad. En cualquier caso, el acabado será similar a la instalación para el control de los usuarios de las rutas pedestres a situar en la misma Área de Recepción de Usuarios de las Rutas.

b.8) En el caso de ejecutar un aseo para el servicio del personal de la actividad y/o para sus usuarios, éste se ejecutará integrado en la edificación, y deberá contar con fosa séptica estanca independiente o conectada a la del área de estancia de los animales. En ningún caso se utilizarán pozos filtrantes.

b.9) No se permitirá la colocación de expositores para la venta de artículos o similares en el exterior de esta edificación. Tampoco se permitirá la colocación de cualquier tipo de publicidad en el exterior, restringiéndose la autorizable a la identificativa de la actividad y su objeto. Esta publicidad deberá realizarse en condiciones acordes con la ubicación de la actividad en la Reserva, no pudiendo tener tipología "urbana".

c) Otras condiciones:

c.1) El promotor debe comprometerse a divulgar los valores naturales de la Reserva durante la realización de las caravanas. Para ello, deberá formar a su personal, debiendo el órgano gestor de la Reserva tomar parte activa en esta formación.

c.2) El promotor debe comprometerse a colaborar en las labores de gestión de la Reserva, y específicamente en las tareas de la limpieza de la misma. Concretamente, deberá comprometerse a la cesión de animales (y el personal para su manejo) para retirar del interior del sistema dunar las bolsas de basura recogidas por los servicios de limpieza. Las condiciones mínimas para el desarrollo de esta colaboración serán establecidas por el órgano gestor de la Reserva y han de figurar en el condicionado de la misma. En el establecimiento de estas condiciones se escuchará la propuesta que pueda hacer el solicitante.



- c.3) Para la autorización de inicio de las obras de las instalaciones, será necesario que el promotor aporte todas las demás autorizaciones pertinentes, así como prestación de fianza que cubra la restauración del área.
- c.4) Para la autorización de inicio de la actividad, deberá presentarse copia del contrato establecido por el promotor con el gestor de residuos que se haga cargo de la gestión de los residuos generados por la actividad y acumulados en las fosas sépticas ejecutadas.
- d) El incumplimiento de las condiciones expuestas en el presente Plan Director y en la autorización de la actividad (y especialmente de aquellas dirigidas a evitar la contaminación del subsuelo y el acceso incontrolado a la Zona de Uso Restringido) conllevará la inmediata suspensión de la autorización, sin perjuicio de los procedimientos sancionadores que cupiera iniciar.
- e) En caso de que la empresa que actualmente desarrolla la actividad no haya obtenido autorización según lo expuesto en el Plan Director en un plazo de seis meses desde la aprobación del mismo por causas imputables al solicitante, y/o cuando alguna de las autorizaciones o concesiones previas haya sido denegada, el órgano gestor de la Reserva iniciará los trámites necesarios para el desalojo de la actividad y demolición de las instalaciones.
- f) En cualquier caso, en el supuesto de que la empresa que actualmente desarrolla la actividad no haya procedido al desalojo y demolición de las instalaciones en el plazo de un año desde la aprobación del Plan Director, el órgano gestor de la Reserva iniciará los trámites necesarios para la ejecución de tales actos.
- g) En caso de que la empresa a la que se le concediese la autorización fuese otra distinta a la que actualmente desarrolla la actividad, no podrá iniciar los trabajos necesarios para el inicio de la actividad hasta el desalojo y demolición de las instalaciones actuales.
- h) En la concesión de la autorización, se tomarán en consideración los siguientes aspectos:
- h.1) Mejoras en la divulgación de los valores de la Reserva
  - h.2) La colaboración en las tareas de limpieza de la Reserva
  - h.3) La demolición de las actuales instalaciones ligadas a la actividad
  - h.4) El acondicionamiento del vallado interno del Área de Recepción de Usuarios de las Rutas.
  - h.5) Cualquier otro aspecto que redunde en beneficio de la Reserva.





#### Artículo 34. Actividades científicas.

1. Toda actividad científica que pretenda desarrollarse en la Reserva estará sujeta a las siguientes condiciones:
  - a) Todos aquellos proyectos de investigación que requieran para su ejecución llevar a cabo alguna actividad no permitida, según el Régimen de Usos de la Reserva Natural, deberán solicitar autorización previa a la Administración gestora.
  - b) La administración gestora de la Reserva tendrá potestad para autorizar o denegar los proyectos de investigación de forma motivada, previo análisis de su memoria. En dicha Memoria se deberán especificar los objetivos, material y métodos, presupuesto económico, entidad financiadora, personal, duración y cronograma de actividades así como los currícula correspondientes al director y personal adscrito al proyecto de investigación.
  - c) Los investigadores se comprometerán a mantener informado sobre la ejecución del proyecto a la administración gestora de la Reserva. Asimismo, se entregará una copia de la Memoria Final y de los trabajos que se publiquen, tanto a la administración gestora como a la Consejería competente en Conservación de la Naturaleza.
  - d) En aquellos casos en que sea necesario llevar a cabo la recolección de muestras, ésta se autorizará por la administración gestora siempre que lo considere suficientemente justificado, sin menoscabo de otras autorizaciones que sea necesario solicitar por estas causas.
  - e) Los permisos de investigación podrán ser retirados por incumplimiento de las normas existentes.

#### Artículo 35. Actividades turístico-informativas

1. El órgano gestor de la Reserva establecerá las condiciones en que se podrá desarrollar este tipo de actividades
2. Las condiciones para su autorización podrán variar por razones de conservación. Asimismo, podrá denegarse el otorgamiento de autorizaciones por razones de conservación.
3. No obstante, de forma genérica, y sin perjuicio de las mencionadas variaciones que pueda establecer el órgano gestor en las condiciones para la autorización, se establecen las siguientes:
  - a) Las empresas que soliciten autorización para el desarrollo de una actividad turístico-informativa en la Reserva deberán proporcionar a sus usuarios una información específica de la misma, de acuerdo con la definición de la misma (artículo 48 del Texto Refundido, Decreto legislativo 1/2000). Por tanto, los guías de turismo que acompañen a estos usuarios deberán estar



formados en los valores naturales de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas.

- b) Se establece un máximo de 15 personas por grupo, debiendo estar acompañadas por un Guía de Turismo Sectorial.
- c) No podrá haber más de un grupo por sendero en cada momento.
- d) Deben verificar la regulación de accesos y tránsito detallada en el presente Plan Director.

#### Artículo 36. Actividades publicitarias

1. La solicitud de autorización para la realización de actividades publicitarias y/o de promoción turística en el interior el sistema dunar debe estar acompañadas de una memoria en la que se indique: finalidad del acto publicitario, organizador, autor y medios a emplear para su ejecución, así como el tiempo estimado para su realización y beneficios que puede reportar a la Reserva.
  - a) No se permitirá el uso de vehículos motorizados ni la instalación de infraestructuras.
  - b) La realización de la actividad se hará bajo la supervisión de personal de control y guardería de la Reserva.
  - c) Deberá abonarse un canon, a establecer por el organismo gestor de la Reserva, por el uso de la misma con fines publicitarios.

### SECCIÓN 3º REGULACIÓN DE ACCESOS Y TRÁNSITO

#### SUBSECCIÓN PRIMERA: ACCESO Y TRÁNSITO PEDESTRE

Artículo 37. El acceso y tránsito en los suelos urbanos englobados dentro de la Reserva será libre.

Artículo 38. El acceso y tránsito pedestre en la Zona de Uso General-I (Palmeral) será asimismo libre, aunque sujeto a las condiciones (horario, tasas, etc.) que pueda establecer el órgano gestor en los sectores vallados.

Artículo 39. Accesos a las playas.

1. El acceso a las playas será libre, y se realizará exclusivamente desde los accesos señalados por el Plan Director, y en las condiciones señaladas.
  - a) El acceso a la Playa de Maspalomas se realizará desde el Paseo de la Charca, fuera de la Zona de Uso Restringido.
  - b) El acceso a la Playa del Inglés podrá hacerse libremente desde los accesos situados en el Anexo II (señalados en el Mapa de Uso Público), así como desde el acceso situado junto a los Apartamentos Santa Mónica. Podrá accederse también, aunque previo control, desde el acceso situado en el Mirador de las Dunas, a través del sendero nº 4.



Artículo 40. Accesos al sistema dunar no asociados a labores de gestión y conservación, o a actividades autorizadas.

1. El acceso a los senderos señalizados se hará desde dos puntos: desde el Mirador de la Dunas, junto al Hotel Riu Palace (Urbanización Playa del Inglés), y desde el Área de Recepción de Usuarios (en el extremo sur de la Avda. del Touroperador Neckermann).
2. Desde estos accesos el tránsito se realizará siguiendo los senderos señalizados, estando prohibido circular fuera de ellos.
3. Se considerará sendero una franja de un máximo de 4 m de ancho, medida a lo largo de la línea de postes que señalice el sendero.
4. Se podrá acceder de forma libre al sistema dunar en toda la superficie de la unidad ambiental A1, según se señala en el Mapa de Uso Público. A esta unidad se podrá acceder desde el acceso de los Apartamentos Santa Mónica, desde el Anexo II o desde la playa.

Artículo 41. El acceso y tránsito por el sistema dunar asociado a labores de gestión y conservación no tendrá limitaciones, a excepción de las que impone el principio de mínima afección al medio. En el caso de las actividades autorizadas, las condiciones serán las que específicamente pueda establecer el órgano gestor.

#### SUBSECCIÓN SEGUNDA: ACCESO Y TRÁNSITO DE VEHÍCULOS

Artículo 42. El acceso y tránsito de vehículos será libre en los suelos urbanos delimitados por el Plan Director

Artículo 43. El tránsito de vehículos por la Zona de Uso General I (Palmeral) se restringirá a los necesarios para las labores de conservación y gestión y a los vehículos de transporte público de viajeros. Será libre para este último tipo de vehículos en tanto no se ejecute la solución alternativa para este tránsito, según las condiciones establecidas en el Plan Director. En cualquier caso, este tránsito estará prohibido tras el segundo año de vigencia del Plan Director.

Artículo 44. El tránsito de vehículos dentro del sistema dunar se restringirá a las siguientes actividades y condiciones:

1. Asociados a labores de conservación y gestión:
  - a) Sólo podrán circular por los senderos señalizados.
  - b) El acceso de los vehículos se realizará exclusivamente desde el Área de Recepción de Usuarios
  - c) Las dimensiones de los vehículos serán como máximo las de los vehículos todoterreno tipo "jeep".
2. Asociados a labores de limpieza del sistema dunar:
  - a) Sólo podrán circular por los senderos señalizados.
  - b) El acceso de los vehículos se realizará exclusivamente desde el Área de Recepción de Usuarios



- c) Los vehículos no podrán tener dimensiones mayores a las de un todoterreno (tipo "jeep")
  - d) Si se autorizase la actividad de caravanas de dromedarios, el uso de los vehículos se sustituirá por el de estos animales. La gestión de la cesión de los animales será abordada por el órgano gestor de la Reserva, que establecerá con los gestores del servicio de limpieza y de la caravana de dromedarios las condiciones en que debe realizarse la retirada de basura.
3. Asociado a labores de restauración de la seguridad ciudadana (acceso de vehículos de la Policía Local y cuerpos de seguridad del Estado)
- a) Con carácter general, sólo podrán circular por el interior del sistema dunar vehículos pequeños (*quads*, motocicletas o ciclomotores).
  - b) Su tránsito por el sistema dunar se restringirá a los senderos señalizados. Sólo en el caso de una evidencia de emergencia o comisión de un delito o falta en el sistema dunar, podrán abandonar estos vehículos los senderos. En este caso, además, si existe más de un vehículo que acuda a la emergencia, circularán en línea, de forma que uno siga las huellas de otro.
  - c) En ningún caso transitarán estos vehículos fuera de los senderos para la realización de vigilancias preventivas.
  - d) El acceso de estos vehículos se hará preferentemente desde el Área de Recepción de Usuarios, o desde los dos extremos de las playas. En el caso de acceder desde la Playa de Maspalomas, deberá tenerse en cuenta la prohibición de transitar con vehículos dentro de la Zona de Exclusión. En el caso de acceder desde Playa del Inglés, se transitará por la franja más cercana al Paseo Costa Canaria hasta llegar al sendero más próximo.
  - e) El tránsito en los casos de emergencia se restringirá en todo lo posible a los senderos señalizados o a su zona más inmediata (para no poner en peligro la seguridad de los usuarios de los senderos), saliendo de ellos sólo cuando sea estrictamente necesario.
  - f) El uso de vehículos mayores de los especificados (hasta las dimensiones de vehículos todoterreno tipo "jeep") se restringirá exclusivamente a la finalidad de traslado de detenidos fuera de la Reserva. Este tipo de vehículos sólo podrá circular en cualquier caso por los senderos señalizados, y sólo podrá acceder a los senderos desde el Área de Recepción de Usuarios.



## **CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO**

### SECCIÓN 1ª USOS Y ACTIVIDADES

#### SUBSECCIÓN PRIMERA: ZONA DE EXCLUSIÓN

##### Artículo 45. Disposiciones comunes

###### 1. Usos prohibidos

- a) La recolección, corta y/o arranque de la totalidad o parte de ejemplares de flora o fauna, a menos que sea expresamente autorizado o derive de Programas de Actuación del Plan Director.
- b) El acceso y tránsito por cualquier medio, a excepción del necesario para la realización de labores de conservación y gestión, en aplicación de los Programas de Actuación del Plan Director; o el derivado de labores de investigación cuando este acceso y tránsito haya sido expresamente autorizado.
- c) El tránsito de vehículos
- d) Los señalados en el Régimen General, y los que vulneren la normativa, objetivos y criterios de conservación del presente Plan Director.

###### 2. Usos permitidos

- a) Las labores de conservación y gestión de los valores naturales de la Zona, que dimanen de los Programas de Actuación contenidos en este Plan Director.

###### 3. Usos autorizables

- a) La instalación y seguimiento de instrumentación de control de las características naturales del entorno.
- b) La realización de investigaciones científicas
- c) La pesca y caza por razones de gestión
- d) La reintroducción de especies autóctonas
- e) Las labores de control preventivo de plagas de dípteros culícidos y quironómidos

#### SUBSECCIÓN SEGUNDA: ZONA DE USO RESTRINGIDO

##### Artículo 46. Disposiciones comunes

###### 1. Usos prohibidos

- a) El acceso y tránsito pedestre en condiciones distintas a las especificadas en la regulación de accesos y tránsito
- b) El tránsito de vehículos, salvo las excepciones y condiciones señaladas en las disposiciones específicas y en la regulación de accesos y tránsito.



- c) La estancia
- d) La ubicación de instalaciones de servicio de playa, a excepción de las que se sitúen adosadas a los accesos a las mismas (duchas), y que no puedan suponer una interferencia con la dinámica natural de la Reserva.
- e) La ubicación de otras infraestructuras e instalaciones que no respondan a labores de conservación y gestión de la Reserva.
- f) Los señalados en el Régimen General, y los que vulneren la normativa, objetivos y criterios de conservación del presente Plan Director.

## 2. Usos permitidos

- a) El acceso libre al litoral desde los puntos señalados a tal fin, en las condiciones especificadas en la regulación de accesos y tránsito.
- b) El tránsito por la unidad ambiental A1, según se señala en el Mapa de Uso Público.
- c) Las labores de gestión y conservación de la Reserva.
- d) El paracaidismo deportivo, siempre y cuando el área de aterrizaje se restrinja a la Unidad Ambiental A1.

## 3. Usos autorizables

- a) El acceso y tránsito por los senderos señalizados.
- b) La realización de actividades turístico-informativas, respetando en todo caso la regulación de accesos y tránsito
- c) La realización de investigaciones científicas
- d) La ubicación, según lo especificado en las condiciones específicas para el desarrollo de los usos y actividades autorizables, de equipamientos de playa en la Playa de Maspalomas cuando el retroceso de la línea de orilla haga imposible su ubicación fuera de la Reserva.
- e) La realización de actividades publicitarias
- f) Las labores de mantenimiento de la cota de la barra de arena

## Artículo 47. Suelo Rústico de Protección Natural-2

### 1. Usos prohibidos

- a) Los señalados en las disposiciones comunes

### 2. Usos permitidos

- a) Los señalados en las disposiciones comunes
- b) El tránsito de vehículos asociado a labores de conservación y gestión y a labores policiales, en las condiciones señaladas en la regulación de accesos y tránsito.



### 3. Usos autorizables

- a) Los señalados en las disposiciones comunes
- b) El tránsito de vehículos asociado a labores de limpieza y a corrección de la invasión de arena en los Apartamentos Santa Mónica, según lo señalado en las condiciones específicas para el desarrollo de los usos.

## Artículo 48. Suelo Rústico de Protección Natural-3 (Arqueológico)

### 1. Usos prohibidos

- a) El tránsito de vehículos fuera de los senderos.
- b) Los señalados en las disposiciones comunes

### 2. Usos permitidos

- a) Las labores de gestión y conservación de los valores naturales de la Reserva

### 3. Usos autorizables

- a) La realización de actividades científicas, y especialmente las relacionadas con la investigación arqueológica, siempre que ésta no implique la utilización de técnicas destructivas.
- b) Las labores de protección de los eventuales elementos arqueológicos descubiertos, siempre que su ejecución no contradiga los objetivos de la Reserva ni lo especificado en el Plan Director.

## SUBSECCIÓN TERCERA: ZONA DE USO GENERAL

### Artículo 49. Disposiciones comunes

#### 1. Usos prohibidos

- a) Todos aquellos que sean incompatibles con las causas que motivaron su declaración como Zonas de Uso General.
- b) Los señalados en el Régimen General, y los que vulneren la normativa, objetivos y criterios de conservación del presente Plan Director.

#### 2. Usos permitidos

- a) El uso público en general.
- b) Los servicios, instalaciones y actividades que promueva el órgano de gestión y administración en aplicación de los Programas de Actuación.

#### 3. Usos autorizables

- a) La ejecución y explotación, en su caso, de las actuaciones, instalaciones o equipamientos que resulten del desarrollo de los



Programas de Actuación previstos en el Plan Director, siempre que no contravengan las disposiciones contenidas en el mismo.

- b) La colocación de publicidad comercial o información no directamente relacionada con la Reserva en el mobiliario urbano

#### Artículo 50. Zona de Uso General-I (palmeral)

##### 1. Suelo Rústico de Protección Paisajística-1 (del palmeral)

- a) Usos prohibidos:
  - a.1) Los señalados en las disposiciones comunes
- b) Usos permitidos:
  - b.1) Los señalados en las disposiciones comunes, pudiendo el órgano gestor establecer condiciones específicas para su desarrollo.
  - b.2) las labores de restauración, conservación y gestión de los elementos naturales.
- c) Usos autorizables: Los señalados en las disposiciones comunes

##### 2. Suelo Rústico de Protección Paisajística-2 (de recreo)

- a) Usos prohibidos:
  - a.1) los señalados en las disposiciones comunes
- b) Usos permitidos:
  - b.1) Los contemplados en las disposiciones comunes, pudiendo el órgano gestor establecer condiciones específicas.
  - b.2) Las labores de gestión de las instalaciones y equipamientos que se ejecuten en aplicación de los Programas de Actuación del Plan Director
  - b.3) Las labores de restauración, conservación y gestión de los elementos naturales que se localicen en el espacio.
  - b.4) El tránsito de vehículos de transporte público de viajeros en las condiciones establecidas en la regulación de accesos y tránsito.
  - b.5) El tránsito de vehículos para labores de conservación y gestión, o para la realización de actuaciones que deriven de los Programas de Actuación del Plan Director.
- c) Usos autorizables: Los contemplados en las disposiciones comunes y todos aquellos que a través de este Plan, del respectivo planeamiento urbanístico o territorial o de normas sectoriales específicas requieran autorización, licencia o concesión administrativa, y especialmente por su incidencia en la Reserva las siguientes:
  - c.1) Las nuevas actividades o instalaciones que pretendan ofrecer servicios a la Reserva y que constituyendo una





actuación compatible con este tipo de zona no contravenga ninguna disposición del Plan Director

c.2) El mantenimiento de infraestructuras.

c.3) Los eventos culturales y deportivos, siempre que garanticen la no afección a los elementos naturales del sector.

#### Artículo 51. Zona de Uso General II- (Anexo II)

##### 1. Suelo Urbano

###### a) Usos prohibidos:

a.1) Los contemplados en las disposiciones comunes y los que vulneren la normativa, objetivos y criterios de conservación del presente Plan Director.

a.2) La colocación de publicidad comercial fuera de los espacios reservados para ello en las ordenanzas en suelo urbano, y de forma específica la colocación de publicidad comercial en el mobiliario urbano, que deberá reservarse para información relacionada con la Reserva.

###### b) Usos permitidos:

b.1) Los contemplados en las disposiciones comunes.

b.2) El acceso y tránsito de vehículos

###### c) Usos autorizables:

c.1) Los contemplados en las disposiciones comunes y todos aquellos que a través de este plan, del respectivo planeamiento urbanístico o territorial o de normas sectoriales específicas requieran autorización, licencia o concesión administrativa, y especialmente debido a su posible incidencia en esta zona, aquellas actividades permitidas por el planeamiento urbanístico pero que requieran de licencia municipal de algún tipo.

#### SUBSECCIÓN CUARTA: ZONA DE USO ESPECIAL

#### Artículo 52. Disposiciones comunes

##### 1. Usos prohibidos:

a) Los señalados en el Régimen General, y los que vulneren la normativa, objetivos y criterios de conservación del presente Plan Director

b) Los susceptibles de generar afección al dominio público hidráulico.

c) La utilización del mobiliario urbano para la colocación de publicidad comercial o información no directamente relacionada con la Reserva.

##### 2. Usos permitidos:

a) El uso público en general.



- b) El acceso y tránsito de vehículos.
  - c) Los servicios, instalaciones y actividades que promueva el órgano de gestión y administración en aplicación de los Programas de Actuación.
3. Usos autorizables:
- a) Todos aquellos que a través de este plan, del respectivo planeamiento urbanístico o territorial o de normas sectoriales específicas requieran autorización, licencia o concesión administrativa, y especialmente debido a su posible incidencia en esta zona, aquellas actividades permitidas por el planeamiento urbanístico pero que requieran de licencia municipal de algún tipo.
  - b) La colocación de publicidad comercial o información no directamente relacionada con la Reserva en el mobiliario urbano

### SECCIÓN 2ª CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES

Artículo 53. Las condiciones para el desarrollo de las actuaciones y usos en el suelo urbano delimitado en la Zona de Uso Especial y en la Zona de Uso General-II (Anexo II) se establecen en el documento de "Ordenanzas en Suelo Urbano" anejo al presente documento.

Artículo 54. Labores de control preventivo de plagas de dípteros culícidos y quironómidos.

1. Deberá evitarse el tránsito a lo largo de los bordes de la Charca entre puntos de aplicación.
2. Se evitará la aplicación del tratamiento en las horas de mayor actividad de la avifauna.
3. El órgano gestor establecerá las condiciones en que deban llevarse a cabo los tratamientos, incluso el requerimiento de que un agente de medio ambiente (u otro personal que establezca el órgano gestor,) acompañe al personal que aplique el tratamiento.

Artículo 55. Equipamientos de playa.

1. Podrán ubicarse en la Zona de Uso Restringido cuando la evolución de la línea de orilla no deje espacio físico para la ubicación de estos equipamientos fuera de la Reserva.
2. No podrán situarse en ningún caso a menos de 3 m de distancia (medidos en el caso de los kioscos desde el extremo posterior de la estructura total de los mismos) de las primeras acumulaciones dunares tras la playa seca, de forma que estos 3 m tras los equipamientos permitan el tránsito de usuarios.



Artículo 56. Corrección de las invasiones de arena en los Apartamentos Santa Mónica.

- a) Los vehículos accederán desde el Anexo II, circulando en todo caso por la franja de arena más cercana a estas instalaciones, a la zona verde situada entre éstas y los Apartamentos Santa Mónica y junto a estos mismos.
- b) El tránsito se hará siempre sobre las mismas huellas, evitando multiplicarlas.
- c) La arena retirada podrá ser reubicada al sur de los Apartamentos, en cuyo caso el tránsito de los camiones será el mínimo posible. La arena se verterá en la base de las dunas existentes, evitando en todo caso ascender por ellas.
- d) La arena también podrá ser reubicada en la unidad ambiental B5, en cuyo caso el tránsito de los camiones desde los Apartamentos Santa Mónica hasta esta unidad se hará junto a la zona urbanizada, evitando alterar en lo posible las formas dunares. La decisión sobre el punto de ubicación de la arena corresponde al órgano gestor de la Reserva, y debe incluirse en el condicionado de la autorización.

Artículo 57. Utilización publicitaria del mobiliario urbano

1. Se permitirá la utilización del mobiliario urbano de las Zonas de Uso General y Especial para la colocación de publicidad comercial en los términos de las concesiones otorgadas por la administración municipal hasta la finalización de dichas concesiones.
2. Durante este tiempo, los períodos en que los soportes no tengan asignación publicitaria, deberán destinarse a la ubicación de información sobre la Reserva, cuya finalidad será la de hacer notar a los transeúntes su ubicación en el interior de la Reserva, así como cualquier otra información que el órgano gestor de la misma pueda considerar pertinente.
3. Una vez finalizada las respectivas concesiones, las nuevas que se adjudiquen deben cumplir las siguientes condiciones, pudiendo el órgano gestor establecer otras adicionales:
  - a) Deben hacer referencia a la Reserva
  - b) La referencia a la Reserva debe ser destacada, debiendo ocupar no menos del 50% de la superficie publicitaria.
  - c) El modo en que se haga referencia a la Reserva debe ser consensuado con el órgano gestor de la misma.



## **TÍTULO IV. CRITERIOS PARA LAS POLÍTICAS SECTORIALES**

### **CAPÍTULO 1. PARA LAS NORMAS DE DECLARACIÓN DEL ESPACIO NATURAL**

Artículo 58. Respecto a la re-definición de los límites de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas en el sector norte del palmeral.

1. La Reserva alberga dentro de sus límites un sector de suelo cuya forma y funcionalidad es plenamente urbana, recogida por el Plan Director como Zona de Uso Especial. En base a los siguientes motivos:
  - a) Su carácter urbano se ha desarrollado al amparo de la Disposición Adicional Primera (4.a) de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, reconociendo el anterior Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas su clasificación del suelo.
  - b) Parte de este sector está constituido por sistema viario, con funcionalidad activa en la trama urbana de la zona.
  - c) La restauración de las zonas urbanizadas no aportaría valores adicionales a la Reserva, y en cambio alteraría la funcionalidad de toda la zona urbana del entorno (entre otros, el sistema viario da acceso al edificio de aparcamientos que sirve a la zona).
  - d) La gestión de este suelo urbanizado debe remitirse a instancias plenamente municipales, dejando libre al órgano gestor de la Reserva para concentrar sus esfuerzos en las áreas naturales y seminaturales de la misma.
2. Por todos estos motivos, se propone la exclusión de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas de los suelos incluidos en la Zona de Uso Especial, según la zonificación del presente Plan Director.
3. Además se debe ajustar la superficie del Espacio Natural a las dimensiones reales, ya que éstas son según la norma de declaración de 403,9 ha, mientras que las dimensiones reales (sin re-delimitar) son de 359,599 ha (en sistema de proyección UTM).

Artículo 59. Respecto a la re-definición de los límites de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas en el sector sur del palmeral.

1. El sector de palmeral-tarajal al sur de la Zona de Uso General definida por el Plan Director, y que tiene la consideración de Suelo urbano (Zona Verde) según el Plan General de Ordenación Urbana, tiene características naturales que aconsejarían su inclusión en la Reserva.
2. No existen razones aparentes para la no-protección de este área dentro de la Reserva, ya que sus valores naturales son comparables a los del sector del palmeral-tarajal protegido por el espacio natural (por tanto, alberga dos hábitats de interés comunitario, uno de ellos prioritario).



3. Se puede incluir en la Reserva en continuidad con la misma, sin alterar la funcionalidad de las zonas urbanas de su entorno, ni la del complejo incluido en este sector (el Villa Eden), que puede dejarse fuera de la ampliación sin afectar a la continuidad de la Reserva ni al funcionamiento del complejo.
4. Por tanto, se propone se evalúe la conveniencia de ampliar la Reserva hacia el sector sur del palmeral.

Artículo 60. Respecto a la re-definición de los límites de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas en el borde litoral.

1. La delimitación de la Reserva por el borde litoral utiliza como punto de referencia la línea de bajamar escorada, estableciendo su límite *“en paralelo a la línea de bajamar escorada, unos 75 m tierra adentro”*
2. Dada la peculiar dinámica geomorfológica del litoral de esta Reserva, sometido a variaciones de su línea de costa debido a los movimientos de acreción y erosión de las Playas de Maspalomas y el Inglés así como al crecimiento hacia el mar de la Punta de la Bajeta, este lindero litoral es variable tanto estacionalmente como a lo largo de los años. Estudios realizados por especialistas corroboran dicha afirmación (Martínez, 1988).
3. Es por ello que, desde este Plan Director se insta a delimitar de otro modo más fijo en el espacio y en el tiempo los linderos litorales de la Reserva Natural Especial. Teniendo en cuenta que esta variabilidad supone conflictos fundamentalmente con la gestión de las playas, se propone que se evalúe la conveniencia de incorporar éstas a la Reserva.
4. No obstante, dado que la figura de Reserva no es la más adecuada para albergar el intenso uso público que soportan las playas, se propone que esta ampliación de la Reserva para incluir las playas se lleve sólo a cabo si no se declara un Área de Gestión Integrada que englobe tanto a la Reserva como a las playas.

Artículo 61. Respecto a la ampliación del Área de Sensibilidad Ecológica y delimitación de Área de Gestión Integrada.

1. Según la definición establecida por el artículo 140 del Texto Refundido, las Áreas de Gestión Integrada son aquellas *“donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, buscando el equilibrio entre su conservación y las diversas actividades que en ellas tengan lugar”*. Consecuentemente con esta definición, se propone la declaración de un Área de Gestión Integrada que englobe a la Reserva y a terrenos exteriores a la misma.
2. La delimitación de tal Área de Gestión Integrada (y Área de Sensibilidad Ecológica) debe incluir aquellas zonas exteriores a la Reserva en la cual existen recursos compartidos o con conexión a los propios de la Reserva.



3. También debe incluir aquellas áreas que generan impactos sobre los recursos de la Reserva, los cuales han sido identificados en el presente Plan Director.

Artículo 62. Todos los terrenos a incluir dentro del Área de Gestión Integrada deben ser declarados además Área de Sensibilidad Ecológica, a efectos de lo previsto por la legislación de impacto vigente.

## **CAPÍTULO 2 PARA LA ADMINISTRACIÓN GESTORA DE LOS ESPACIOS NATURALES**

Artículo 63. La importancia pasada de la avifauna limícola asociada a los sistemas húmedos de la Reserva, y la recuperación de ésta en los últimos años, aconseja la gestión conjunta de aquellos espacios naturales en los que este grupo faunístico es relevante. Por ello, se debe evaluar la posibilidad y conveniencia de la gestión conjunta con la de la Reserva, al menos en los aspectos relacionados con esta avifauna, del Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur y del Monumento Natural de Arinaga.

Artículo 64. Debe evaluarse también la posibilidad de gestionar de forma conjunta a la Reserva y al Lugar de Interés Comunitario de los Sebadales de Playa del Inglés, ya que ambos, pese a tener objetivos de protección diferentes, están directamente relacionados por sus respectivas dinámicas sedimentarias.

## **CAPÍTULO 3. PARA LA POLÍTICA DE AGUAS**

Artículo 65. Respecto a la gestión hidrológica en el entorno de la Reserva.

1. Desde los instrumentos de planificación hidrológica correspondientes, deben tomarse en cuenta algunas consideraciones referentes a la conservación de los valores de la Reserva Natural Especial, destacándose las siguientes:
  - a) Inclusión en el Plan Hidrológico Insular del requisito de sometimiento, de acuerdo con la legislación vigente, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellos proyectos que pudieran afectar a la dinámica de la Charca de Maspalomas.
  - b) Se insta a la aplicación del Art. 111 del Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establece que
    - “4. Los Organismos de cuenca y la Administración ambiental competente coordinarán sus actuaciones para la conservación, la protección eficaz, la gestión sostenible y la recuperación de las zonas húmedas, especialmente de aquellas que posean un interés natural o paisajístico.
    5. Los Organismos de cuenca podrán promover la declaración de determinadas zonas húmedas como de especial interés para



su conservación y protección, de acuerdo con la legislación medioambiental.”

- c) También debe darse aplicación, dentro de la planificación hidrológica insular, a la Disposición adicional cuarta de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, que establece que “1. La planificación hidrológica deberá prever en cada isla las necesidades y requisitos para la conservación y restauración de los espacios naturales protegidos existentes en cada una de ellas, y en particular de sus zonas húmedas”.

#### **CAPÍTULO 4. PARA LA POLÍTICA MUNICIPAL**

Artículo 66. Respecto a la potenciación de la polarización en el acceso a las playas.

1. El presente Plan Director centra sus esfuerzos normativos en la ordenación de los usos en el interior de la Reserva, con el fin de poder garantizar la conservación de los recursos naturales de la misma. Estos recursos son además el eje sobre el que pivota la actividad turística del municipio (y la mayor parte de la de la isla, por añadidura).
2. En esta ordenación, se considera esencial dirigir el flujo de usuarios de las playas, de forma que las opciones de acceso a las mismas más cómodas para los usuarios sean al mismo tiempo las que afecten en menor medida a la Reserva. Es decir, debe dirigirse el flujo de usuarios hacia los extremos de la Reserva (Faro y Anexo II), pero además estos accesos a las playas deben ser de muy fácil acceso para todos los visitantes.
3. Esta polarización de accesos está actualmente garantizada para aquellos usuarios que acceden mediante vehículos, que estacionan en las cercanías de estos accesos. No obstante, los que carecen de vehículos y se alojan en las urbanizaciones que rodean a las dunas pueden verse obligados a largos trayectos para llegar hasta los accesos a las playas. Además, debe tenerse en cuenta que el futuro del aparcamiento del Anexo II depende de las conclusiones de los estudios a realizar sobre la interacción del Anexo II con la dinámica sedimentaria de la Reserva.
4. Por ello, se insta a la administración municipal a estudiar las alternativas que faciliten el acceso de los usuarios de las playas hacia los dos accesos a las mismas. Entre estas alternativas, se propone el estudio de un tranvía o autobús de recorrido prácticamente continuo que facilite tanto el acceso a las playas como la vuelta hacia las zonas residenciales (o incluso a aparcamientos situados en zonas periféricas). Este transporte circular podría dar servicio incluso a eventuales aparcamientos periféricos, en los que podría dejar sus vehículos la población local y la población turística procedentes de otros núcleos turísticos de la isla, descongestionando así el tráfico interior de las urbanizaciones turísticas que rodean a la Reserva y a las playas.



Artículo 67. Respecto a la garantía de la seguridad ciudadana en el interior de la Reserva

1. En el presente Plan Director se permite el acceso de vehículos de la Policía Local para atender situaciones de inseguridad ciudadana en el interior del sistema dunar. No obstante, el uso de vehículos altera el sustrato, y si bien la alteración podría ser asumible por el sistema de dunas móviles, en el de dunas fijas la recuperación es más difícil.
2. Por ello, esta situación de acceso de vehículos debe ser temporal, siendo la finalidad última que desaparezca el acceso al sistema dunar mediante vehículos.
3. Para conseguir este objetivo, el Plan Director prevé la realización de un estudio para la implantación de un sistema de videovigilancia del interior de la Reserva. Este sistema debe servir para tres objetivos fundamentales: servir de disuasión para el acceso no autorizado al interior del sistema dunar; permitir la localización y seguimiento de personas que cometan faltas o delitos en el interior de la Reserva o que se refugien en ella y permitir la localización de infractores a la normativa de accesos y tránsito en el interior de la Reserva.
4. Dado que la importancia de este sistema no se restringe sólo a la mejora de la gestión de la Reserva, sino que favorecería en gran medida la realización de las tareas de seguridad en su interior, se encarece a la administración local para que participe en dicho estudio desde el punto de vista de su posible gestión futura por parte de las fuerzas de seguridad locales, dado que es este cuerpo el que mejor puede llevar a cabo esta labor, con las garantías y preceptos establecidos por la Ley Orgánica 4/1997, de 4 de agosto, por la que se regula la utilización de videocámaras por las Fuerzas y Cuerpos de seguridad en lugares públicos. De esta forma podría garantizarse el cumplimiento de las normativas sin necesidad de acceder al interior de la Reserva, ya que el sistema de videovigilancia permitiría la detención de los infractores fuera de la misma.

Artículo 68. Respecto a la gestión de los equipamientos de playa

1. Si bien en los últimos años se ha avanzado mucho en la disminución de los efectos de los equipamientos de playa sobre la dinámica sedimentaria de la Reserva, se insta a la administración municipal a adoptar las medidas necesarias para minimizar estos efectos. Entre las medidas a adoptar con este objetivo se encuentran las siguientes:
  - a) Promover la sustitución de los kioscos actuales, con estructuras bajo rasante, por kioscos sobre ruedas. En esta sustitución, podría admitirse una ampliación de las dimensiones de los kioscos en la dirección de los vientos efectivos, para albergar las instalaciones que actualmente albergan bajo rasante. Esta configuración permitiría su traslado sin necesidad de alterar el sustrato subyacente, y podría hacerse con mayor frecuencia.





Además la ubicación sobre ruedas parece disminuir los efectos de los kioscos sobre el flujo de sedimentos.

- b) Estos kioscos deberían contar además con servicios higiénicos adosados, para suplir la ausencia de este tipo de servicios, que actualmente se restringen a los extremos de las playas.
- c) Prohibir el uso de mallas de protección contra el viento, ya que éstas suponen una cierta alteración del flujo de arena. Además, se instalan en las horas de mayor intensidad de viento, es decir, en las horas en las que el movimiento de arena es más importante, y por tanto la interferencia de las mallas es mayor. Esta interferencia es especialmente importante en las áreas de dinámica dunar activa, y sobre todo en el sector de Playa del Inglés, por donde los sedimentos entran en el sistema dunar. Por tanto, se propone la prohibición de instalación de mallas en la zona de playa del inglés situada al sur del Anexo II, donde el sistema dunar carece de obstáculos y se desarrollan las dunas. Esta prohibición no debe afectar a la mayoría de los usuarios, que se concentran desde esta zona hacia el norte. Además tampoco afecta a los usuarios de la Playa de Maspalomas.
- d) Prohibir el vuelo de cometas en el sector de la playa de Maspalomas situado en el frente de la Zona de Exclusión, dado que esta actividad implica la alteración de la tranquilidad de la avifauna ligada a la Charca.

Artículo 69. Respecto al vertido al cauce de las aguas pluviales de las zonas urbanas.

1. El vertido al cauce de las aguas pluviales procedentes de las zonas urbanizadas es un factor de afección potencial importante para la Charca y los hábitats relacionados.
2. Las aguas pluviales que recorren las zonas urbanas recogen las sustancias tóxicas que se acumulan en las mismas, procedentes mayoritariamente de la circulación de vehículos (dioxinas, metales pesados, aceites etc.). Muchas de estas sustancias, y sobre todo las no biodegradables, tienen la capacidad de bioacumularse y biomagnificarse, y generan varios efectos nocivos sobre la avifauna, que pueden incluso comprometer la viabilidad de las especies en el entorno de la Charca.
3. La urbanización del entorno del tramo bajo del barranco produce el incremento del coeficiente de escorrentía de este área hasta prácticamente el máximo, y disminuye drásticamente el tiempo de concentración. Por ello, se produce la llegada masiva al cauce de aguas pluviales incluso con lluvias que no deberían generar estos efectos, provocando imprevistos problemas de inundación de las zonas urbanas anejas a la Charca.
4. Por ello, se insta a la planificación y administración municipal a buscar una alternativa para el vertido de las aguas pluviales de las zonas



urbanas que rodean la Reserva, evitando su entrada en el cauce del barranco de Maspalomas.

## **CAPÍTULO 5. PARA LA GESTIÓN DEL LITORAL**

Artículo 70. Aparte de la propuesta de delimitación de un Área de Gestión Integrada en la franja costera y la ampliación del Área de Sensibilidad Ecológica litoral de la Reserva, se señalan a continuación algunos aspectos a tener en cuenta para la gestión del litoral tanto de la Reserva como el adyacente a la misma:

1. No deben llevarse a cabo intervenciones litorales que puedan dar lugar a la alteración de la dinámica sedimentaria litoral (puertos, diques, regeneración de playas, extracción de sedimentos sumergidos, etc.) hasta que se realicen estudios profundos y extensos que conduzcan a la caracterización de la dinámica sedimentaria litoral, que se interrelaciona directamente con la dinámica sedimentaria eólica en la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas. En este tipo de actuaciones es especialmente importante la aplicación del “principio precautorio y de incertidumbre”, establecido en la Directriz 7 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
2. La eventual restauración de áreas de dominio público marítimo-terrestre invadidas por instalaciones debe dar como resultado un medio natural o seminatural, no el reemplazamiento de las instalaciones eliminadas por otras que puedan interferir en los procesos litorales que dan definición a este dominio.

## **TÍTULO V. NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO 1. DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

Artículo 71. Para la gestión y administración de la Reserva Natural se ha de contar con un Director-conservador, que conforme señala el artículo 232 del Texto Refundido, será nombrado por Orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente a propuesta del Cabildo de Gran Canaria, y previa audiencia del Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 72. El Director-conservador de la Reserva deberá asumir las funciones generales de manejo de los recursos, la tutela y aplicación de la normativa de usos, la organización y coordinación en relación con el uso público. Como funciones particulares debe atender a las siguientes:

1. Garantizar el cumplimiento de las disposiciones del Plan Director, aplicar los instrumentos de ordenación de la Reserva y coordinar la gestión de la misma.



2. Asumir la dirección y coordinación del personal que esté adscrito a la Reserva, así como tener previstas las dotaciones de servicios referidas a medios materiales y humanos que la gestión de la Reserva precise.
3. Elaborar el Programa Anual de Trabajo de acuerdo con las disposiciones del presente Plan y previo informe vinculante del Patronato Insular de los Espacios Naturales Protegidos.
4. Presentar ante el Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos la Memoria Anual de Actividades y Resultados.
5. Autorizar e informar, en su caso, las actuaciones que se realicen en la Reserva, según lo dispuesto en el presente Plan Director.
6. Revocar las autorizaciones previstas en el apartado anterior cuando las actividades desarrolladas excedan o violen los términos o condiciones de dichas autorizaciones.
7. Colaborar con los responsables del control y coordinación de las actuaciones en casos de emergencia y adoptar las medidas de prevención adecuadas.
8. La búsqueda y apoyo de la captación de ayudas externas necesarias para el desarrollo de proyectos de interés para la Reserva, así como promover la colaboración con otros organismos o entidades en todo aquello que sea de interés para la mejor gestión de la Reserva.
9. Llevar a cabo las actuaciones básicas y cumplir las directrices de gestión que se recogen en el presente Plan, así como las determinaciones de los Programas de Actuación que lo desarrollen.
10. Informar y orientar a los visitantes y residentes acerca de los fundamentos de protección de la Reserva y los objetivos del Plan, acerca de la actividad de gestión que desarrolla y acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.
11. Promocionar activamente la Reserva, realizando actividades educativo-ambientales dirigidas a toda la población, y de forma específica a los escolares. También llevando a cabo contactos con touroperadores y agencias de viajes, para concertar visitas con grupos organizados.
12. Cuantas acciones estime oportunas en beneficio de la Reserva.



Artículo 73. Para el correcto desempeño de estas funciones se destinará personal técnico, de vigilancia y de administración, así como recursos financieros suficientes.

Artículo 74. Los ingresos que puedan percibirse en concepto de tasa o canon por el uso de la Reserva, deberán revertir en el mantenimiento y conservación de la Reserva. Las fianzas retenidas deberán destinarse a las reparaciones y reposiciones para las que fueron previstas.

## CAPÍTULO 2. DIRECTRICES PARA LA GESTIÓN

Artículo 75. Las actuaciones prioritarias se centrarán en reordenar el uso público de la Reserva de forma que se pueda mejorar el estado y facilitar la evolución de los ecosistemas, con la finalidad última de su recuperación y conservación. Para ello deberán ejecutarse las actuaciones básicas en el orden de prioridad establecido por el Plan Director, y de forma específica aquellas con prioridad 1, que deberán ejecutarse además durante el primer bienio de vigencia del Plan Director, tal y como establece éste en su programación temporal. Las directrices generales para la gestión son las siguientes:

Artículo 76. Conservación y restauración

1. Mantener la limpieza de la Reserva
2. Controlar los efectos de las actividades que se desarrollen en la Reserva
3. Promover la cooperación de entidades públicas y privadas en la conservación de los recursos de la Reserva.

Artículo 77. Estudios e investigación

1. Promover la efectiva realización de los estudios señalados en el Plan Director, por cuanto sus resultados tienen incidencia directa en los criterios de ordenación que deben regir a la Reserva.
2. Dar a conocer los elementos y procesos de la Reserva susceptibles de realización de estudios
3. Dar a conocer, a la administración competente, la relación de especies de la flora y fauna ubicadas en la Reserva susceptibles de acogerse a Planes de Recuperación, Conservación o de Manejo en aplicación de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

Artículo 78. Uso público e información.

1. Promover de forma efectiva la reordenación de usos en el interior de la Reserva, y especialmente velar por el cumplimiento de la normativa en las Zonas de Exclusión y de Uso Restringido.
2. Promover la ejecución de las instalaciones de uso público previstas por el Plan Director, que compensen a la población por la restricción del uso público en las áreas más vulnerables de la Reserva.



3. Desarrollar y mantener un sistema de seguimiento y control de los efectos del uso público de la Reserva, y adopción en su caso de medidas correctoras y/o adecuación de infraestructura o procedimientos.
4. Acometer las medidas necesarias para promocionar la Reserva, dando a conocer su relevancia como espacio natural frágil y valioso.
5. Promover la cooperación de las distintas entidades públicas y privadas para la coordinación de iniciativas de uso público.
6. Procurar la financiación parcial de la gestión de la Reserva, mediante el establecimiento de tasas para la realización de determinados usos en la Reserva. Concretamente se estudiará la aplicación de tasas por el acceso a los senderos señalizados y por el acceso al sector norte del palmeral (Parque Tony Gallardo).

## **TÍTULO VI. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE USO PÚBLICO**

#### **SECCIÓN 1ª. SUBPROGRAMA DE INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES**

Artículo 79. Se encuadran en el Subprograma de Infraestructuras e Instalaciones los proyectos de ejecución de las instalaciones básicas con que debe dotarse a la Reserva para el cumplimiento de los objetivos del Plan Director.

Artículo 80. Señalización básica de la Reserva.

1. Se dotará de la señalización necesaria para que todo potencial visitante que llegue al entorno de la Reserva reciba la información mínima necesaria sobre los puntos de acceso a las playas y sobre los puntos de acceso al sistema dunar, así como el régimen de uso público del Espacio.
2. En los puntos de acceso al sistema dunar y en los puntos de acceso a las playas se deberá informar claramente de la prohibición de circular dentro del sistema dunar fuera de las zonas previstas en la regulación de accesos.
3. Dada la altísima proporción de visitantes foráneos en el entorno de la Reserva, y su desconocimiento del español, las señales deben ser multilingües, redactándose al menos en inglés y alemán, además de español. Además se deben primar las señales basadas en mapas, al menos en los accesos, identificando los elementos relevantes para el posicionamiento.



4. La señalización debe ser la suficiente para que cualquier usuario sea informado de la normativa básica de acceso al espacio, y del régimen de uso público del mismo.
5. Además se dotará de señalización informativa, normativa y/o interpretativa a los diferentes equipamientos que se ejecuten en aplicación del Plan Director, y especialmente a los senderos señalizados en el interior del sistema dunar.

#### Artículo 81. Reordenación de accesos.

1. Se eliminarán los accesos al cauce del Barranco de Maspalomas en su trazado por el interior de la Reserva.
2. Se repondrá el tramo de muro del Paseo Costa Canaria, entre el Hotel Riu Palace y el Sahara Beach, que actualmente permite el paso de usuarios hacia las dunas y playa.
3. No se permitirá la ejecución de ningún acceso adicional al interior del sistema dunar.
4. Se dotará de vallado y cierre adecuados a los accesos situados en el Mirador de las Dunas y en el Área de Recepción de Usuarios, con el fin de regular el acceso.
5. En el Área de Recepción de Usuarios, uno de los accesos al interior del sistema dunar tendrá un ancho máximo de 2,25 m, con el fin de permitir el paso de vehículos según las condiciones de la regulación de accesos y tránsito.
6. Se prolongará el vallado del Paseo de la Charca hasta el límite oeste de la Reserva en la Playa de Maspalomas, eliminando asimismo los equipamientos de playa situados dentro de la Zona de Uso Restringido (ducha, señalización de playa, equipamiento infantil).
7. Se prolongará el vallado flexible del frente de la Charca hasta toda la longitud del frente de la Zona de Exclusión, señalizando claramente la prohibición de acceso.

#### Artículo 82. Dotación de instalaciones para el control de accesos.

1. Se ejecutarán dos instalaciones de un máximo de 10 m<sup>2</sup> de planta para el control del acceso de los usuarios a los senderos señalizados. Éstas serán desmontables.
2. Se ubicarán junto al acceso desde el Mirador de las Dunas y junto al acceso desde el Área de Recepción de Usuarios.

#### Artículo 83. Parque Ambiental del Palmeral.

1. Se vallará en todo su perímetro, incluyendo un vallado para la restricción de los accesos al sector norte (Parque Tony Gallardo).



- a) El vallado perimetral se ejecutará, en el lateral este, junto al borde del Paseo de la Avda. Oceanía, quedando el actual sistema viario incluido dentro de la zona a vallar.
  - b) En los laterales oeste y norte, el vallado se ejecutará a 4 m de distancia desde el borde interior de la calzada actual.
  - c) Se dejarán accesos a la zona vallada al menos en las cercanías de los accesos peatonales al edificio de aparcamientos, por el lateral oeste; y en las cercanías del puente que cruza el Barranco de Maspalomas.
2. En su interior se ubicarán las siguientes instalaciones, siendo su localización en cualquier caso en las áreas exentas de vegetación natural.
- a) Centro de Interpretación de la Charca: incidirá fundamentalmente en la información e interpretación de los sistemas hidrofíticos de la Reserva. Contará con área de exposición, sala para conferencias y para proyección de audiovisuales, sala de trabajo para alumnos y profesores con equipamiento y material didáctico, servicios higiénicos, punto de venta de material didáctico y divulgativo. También dispondrá de oficinas para la gestión de la Reserva. Sus dimensiones máximas serán de 1.000 m<sup>2</sup>, con una altura de 1 planta y sin edificación bajo rasante.
  - b) Torre de Observación: a ubicar en el extremo sureste del parque Ambiental, se dotará con telescopios y paneles interpretativos. Debe servir para la observación de la Charca y entorno.
  - c) Área Recreativa: se dotará de mesas y bancos, barbacoas, puntos de agua y aseos, así como recipientes para basuras. También se colocarán señales informativas sobre los equipamientos de la Reserva y su normativa de usos.
3. Podrán ubicarse además las siguientes instalaciones
- a) Jardín Botánico-Aviario-Insectario: un equipamiento con alguna o todas estas funciones, podría ubicarse en el Parque Ambiental para la observación cercana de elementos naturales singulares presentes en la Reserva (actualmente o en el pasado). También podría albergar especies introducidas en la Reserva. Sus dimensiones máximas en planta serán de 2.000 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de una planta y sin edificación bajo rasante.
  - b) Equipamiento cultural: se puede ubicar un equipamiento cultural (sala de exposiciones o similar) en el sector sur del Parque Ambiental. Sus dimensiones máximas serán de 1.000 m<sup>2</sup>, con una altura de una planta y sin edificación bajo rasante.
4. Requiere además una restauración y acondicionamiento estético, detallado en el Programa de Restauración del Medio.



#### Artículo 84. Instalación de telescopios.

1. Se colocarán telescopios en la Torre de Observación, dentro del Parque Ambiental del Palmeral, así como en el Paseo de la Charca. El objetivo fundamental será permitir la observación de la avifauna ligada a la Charca. Podrán acompañarse de paneles con las especies más usuales susceptibles de ser observadas.

#### Artículo 85. Ejecución y dotación del Centro Operativo de la Reserva

1. Se ubicará en el Área de Recepción de Usuarios, teniendo unas dimensiones máximas de 100 m<sup>2</sup> sin edificación bajo rasante
2. Deberá disponer de un área para el personal con oficinas dotadas de material ofimático, aseos-vestuarios, etc.
3. Dispondrá de un área para el almacenamiento de materiales
4. Deberá dotarse con un área de garaje para vehículos

### SECCIÓN 2ª. SUBPROGRAMA DE INFORMACIÓN E INTERPRETACIÓN.

#### Artículo 86. Dotación de personal.

1. Se dotará de personal para el control de los accesos a los senderos señalizados.
2. Además será necesaria la dotación de una persona para la atención del Centro de Interpretación de la Charca y un guía intérprete que pueda acompañar a los grupos organizados no lucrativos (colegios, asociaciones y similares) que lo soliciten, y/o prestar labores de interpretación en el Centro de Interpretación.

#### Artículo 87. Creación de una página Web.

1. Se creará una página web que informe sobre la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas. Se publicará al menos en español, alemán e inglés, siendo recomendables también el francés y escandinavo.
2. Debe asegurarse la aparición de la página en los buscadores más utilizados en la red.
3. La información inmediata que debe aparecer debe señalar la protección del espacio y el régimen de uso público, fundamentalmente. No obstante, debe dar opción a la obtención de información más detallada.

#### Artículo 88. Creación de un registro/base de datos.

1. Debe registrar los datos básicos de usos en la Reserva:
  - a) Autorizaciones de actividades y actuaciones solicitadas
  - b) Informes de compatibilidad emitidos
  - c) Denuncias emitidas en el interior de la Reserva





- d) Intensidad de uso de los accesos al sistema dunar
- e) Uso de los equipamientos de la Reserva, etc.

2. Además deberán registrarse los resultados de las actuaciones de seguimiento realizadas bajo el Programa de Seguimiento Ambiental.

#### Artículo 89. Señalización interpretativa-informativa de la Reserva.

1. Debe incidirse en la señalización interpretativa a lo largo de los senderos señalizados, de forma que el visitante pueda adquirir una información básica mientras sigue los senderos. El objetivo final es aumentar el interés y respeto por la Reserva de forma lúdica.
2. También se incidirá en la señalización interpretativa en el Área Recreativa, cuyo disfrute está dirigido fundamentalmente a la población local.
3. Esta información se podrá complementar y profundizar en los Centros de Interpretación, donde además se ubicarán paneles con información sobre aspectos que no pueden cubrirse en el tránsito por los senderos, como son la Charca, la avifauna, la entomofauna o la dinámica sedimentaria a un nivel global.

Artículo 90. Estudio para la implantación de un sistema de videovigilancia. El estudio debe determinar la viabilidad, mejor solución técnica y coste de la implantación de un sistema de videovigilancia que permita la disuasión y control de los accesos no autorizados al sistema dunar. Asimismo deberá facilitar en lo posible la vigilancia y mantenimiento de la seguridad dentro del sistema dunar, permitiendo una menor presencia física de los cuerpos de seguridad en él.

## CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE RESTAURACIÓN DEL MEDIO.

Artículo 91. Eliminación de las instalaciones del Safari de Dromedarios: se deberán eliminar de forma simultánea con la reordenación de accesos, ya que el acceso a las instalaciones de esta actividad condiciona el desarrollo de las determinaciones prioritarias del Plan Director.

Artículo 92. Acondicionamiento del entorno del Área de Recepción de usuarios: se eliminará el vallado interior actual de esta zona, junto con los restos de bordillo y bionda en que se apoya el mismo. Además se retirarán algunos restos de pavimento situados junto a este vallado, ya en el interior de la Zona de Uso Restringido.

Artículo 93. Sistema viario en el interior del palmeral.

1. Se eliminará todo el sistema viario ubicado dentro de los límites del Parque Ambiental del Palmeral, de forma previa o simultánea a su vallado.
2. Se restaurará el sustrato y la vegetación natural allí donde sea necesario y no se prevea la posterior ubicación de ninguna instalación. Específicamente deberá realizarse una revegetación del sector a



ocupar por el Área Recreativa, dejando intersticios para la ubicación de las instalaciones (mesas y bancos, barbacoas, etc.) asociadas a ésta.

3. En el caso del viario incluido en Suelo Rústico de Protección Paisajística-2 (de Recreo), la demolición del sistema viario podrá retrasarse como máximo hasta el segundo año de vigencia del Plan Director para mantener la funcionalidad de la vía para el transporte público de viajeros, tras lo cual será demolido e incluido al Parque Ambiental.

Artículo 94. Edificación de la parcela P y aparcamiento anexo. Será necesaria su demolición para la restauración del sustrato y ubicación de las instalaciones previstas para el uso público del Parque Ambiental. Deberá respetarse además el sondeo piezómetro ubicado al sur del aparcamiento.

Artículo 95. Acondicionamiento estético del entorno del Parque Ambiental.

1. Se acondicionará el entorno de este Parque (puente sobre el cauce del barranco, tramo peatonal de conexión entre la Avda. Touroperador Neckermann y dicho puente), de forma que se continúe la zona peatonal del Paseo de la Avda. Oceanía hacia la Urbanización campo de Golf.
2. Se acondicionará estéticamente o trasladará el tramo de saneamiento ubicado en el extremo norte del parque Tony Gallardo.
3. También deberá remodelarse el vallado del puente, de forma que sus condiciones estéticas sean acordes con su carácter peatonal, y se integren además estéticamente con el resto de vallados de la Reserva.
4. En toda la zona peatonal que circunda al Área de Recepción de Usuarios y al Parque Ambiental, la ubicación de publicidad en el mobiliario urbano deberá ajustarse al régimen de usos que establece el Plan Director..

Artículo 96. Acondicionamiento estético del entorno del Anexo II y Paseo Costa Canaria.

1. Se eliminarán los restos semiderruidos de una edificación y escaleras situados, dentro de la Zona de Uso Restringido y junto al Paseo Costa Canaria, entre el Hotel Riu Palace y el Sahara Beach. Esta demolición y restauración del sustrato se llevará a cabo simultáneamente a la reposición del muro del paseo en este tramo.
2. Se eliminará o integrará paisajísticamente el desagüe situado al sur del Anexo II, así como restos de muros al sur de éste.
3. Se eliminarán, trasladarán o integrarán paisajísticamente los pozos de registro de saneamiento situados junto al Paseo Costa Canaria, al sur de los Apartamentos Santa Mónica.



---

Artículo 97. Eliminación de goros cortavientos.

1. Se eliminarán los goros cortaviento ubicados en las cercanías de las playas. Esta eliminación deberá repetirse periódicamente, debiendo tomarse además las medidas de vigilancia y señalización necesarias para controlar su "fabricación" por parte de los usuarios de las playas. Los materiales de los goros se dispersarán en la misma zona.



### CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Artículo 98. Las actuaciones de conservación y gestión a realizar en la Zona de Exclusión procurarán simultanearse en el tiempo, evitando multiplicar el número de accesos. En todo caso, se evitará el acceso durante la época de nidificación de la avifauna, a menos que las actuaciones a realizar estén específicamente relacionadas con dicha nidificación.

Artículo 99. Los datos obtenidos durante las labores encuadradas en este Programa se registrarán en la base de datos creada bajo el Programa de Uso Público, (Subprograma de Información e Interpretación).

Artículo 100. Se instalará una estación de seguimiento en el interior de la Charca, para el control de al menos los siguientes parámetros: salinidad (y/o conductividad), temperatura, concentración de oxígeno disuelto, y pH. Además deberá medir el nivel de agua.

Artículo 101. Se realizará un seguimiento físico-químico de la Charca. En tanto no se instale la estación de seguimiento automático, se deberá acceder semanalmente a la Charca para la realización de las medidas. Se deben tomar medidas de salinidad (y/o conductividad), temperatura, oxígeno disuelto, y pH. Además se medirá el nivel de agua.

Artículo 102. Se realizará un seguimiento del acuífero. Para ello se tomarán datos mensuales de nivel y conductividad en los sondeos piezométricos situados en el entorno de la Charca.

Artículo 103. Seguimiento del estado de limpieza de la Charca y sistema dunar. Periódicamente, o cuando episodios concretos lo hagan necesario, se realizarán limpiezas de la Charca (basuras, espumas, peces muertos) y del sistema dunar. En este caso, se inspeccionarán sobre todo las áreas de vegetación más densa, donde la basura se acumula arrastrada por el viento.

Artículo 104. Seguimiento de las instalaciones de la Reserva. Deberá hacerse un seguimiento del estado de las instalaciones de la Reserva, y fundamentalmente de la señalización. Además se dotará una partida presupuestaria para el mantenimiento de las instalaciones.

Artículo 105. Control de depredadores. Se continuarán las labores de control de gatos, ratas y erizos en el entorno de la Charca, así como las de control de ratas en el interior del palmeral. Estas labores de control de ratas se extenderán a los ejemplares de palmera situados dentro del sistema dunar.

Artículo 106. Seguimiento de re-introducciones y re-vegetaciones. Se continuará el seguimiento de la vegetación hidrofítica reintroducida en el entorno de la Charca, así como de la evolución de *Limonium tuberculatum*.

Artículo 107. Seguimiento de las actividades en la Reserva.

1. Se realizará un control de los usuarios de los senderos señalizados y de la eventual actividad de safari de dromedarios.
2. Asimismo se registrarán los datos referidos a usuarios de otros equipamientos de la Reserva, como son los ubicados dentro del Parque Ambiental, los Centros de interpretación, etc.



3. Se hará un seguimiento de las actividades que soliciten autorización y/o informe de compatibilidad tanto en la Reserva como en el Área de Sensibilidad Ecológica que la rodea.

Artículo 108. Estudio topográfico para el mantenimiento de la altura de la barra

1. Se realizará un estudio topográfico, durante el primer año de vigencia del Plan Director, que permita el establecimiento de la cota a la que debe ser mantenida la barra de arena que separa la Charca del mar, de forma que se verifiquen los siguientes aspectos:
  - a) Que en caso de avenida, el agua sobrepase la barra de arena antes de llegar a la altura en que entraría en las áreas urbanizadas anejas.
  - b) Que se evite la rotura violenta de la barra por excesiva acumulación de agua en caso de avenidas
  - c) Que se permita la renovación de la Charca con las mareas vivas

Artículo 109. Dotación de personal. Será necesaria la dotación de personal que cumpla labores de vigilancia y de seguimiento ambiental. Las labores de seguimiento ambiental podrán ser llevadas a cabo por voluntarios, en aplicación de la Disposición Adicional Tercera del Texto Refundido (Decreto legislativo 1/2000). Las labores de seguimiento de actividades y usos en la Reserva serán responsabilidad del personal de control de accesos y/o del órgano gestor.

#### **CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS.**

Artículo 110. Estudios a abordar de forma prioritaria. Se deberán abordar de forma prioritaria, por su relevancia para la gestión de la Reserva, los siguientes estudios:

1. Estudio hidrológico de la Charca y su entorno: debe caracterizarse el funcionamiento hidrológico de la Charca y su relación con el acuífero y el mar. Para la caracterización del funcionamiento hidrológico del interior del sistema dunar, donde existen evidencias de la relevancia del nivel freático para la conservación de comunidades vegetales específicas, podrá ubicarse una red de piezómetros, similares a los ubicados en el entorno de la Charca. Esta red servirá para el posterior seguimiento del acuífero. Este estudio debe conducir al establecimiento de un perímetro de protección en el que deba regularse la realización de actividades que supongan la entrada de contaminantes al acuífero y las variaciones del nivel de éste.
2. Estudio de soluciones al desbordamiento de la Charca: este estudio debe encontrar una solución al problema que plantea, para las urbanizaciones adyacentes, el incremento de nivel de la Charca durante las avenidas del Barranco de Maspalomas. Se plantea como alternativa inicial la realización de un estudio topográfico que permita el mantenimiento de la altura de la barra de arena que separa a la Charca del mar de forma que en caso de avenidas se produzca el desagüe por encima de la barra sin que se llegue a un nivel tal que provoque tanto



la inundación de las zonas urbanas anexas como la rotura violenta de la misma barra.

3. Estudio de la dinámica sedimentaria litoral y su relación con la dinámica sedimentaria eólica de la Reserva, con propuestas de medidas en relación con la planificación y gestión de la franja litoral.
4. Estudio de la interacción del Anexo II con la dinámica sedimentaria de la Reserva. Deberá definirse el papel que juega la estructura del Anexo II en la dinámica sedimentaria del resto de la Reserva. Este estudio debe identificar las eventuales causas de impacto, y proponer las soluciones concretas a estas causas (remodelación del Anexo, demolición, etc.).

Artículo 111. Estudios no prioritarios. Los siguientes estudios no se considerarán prioritarios, pero se deben dar a conocer a los estamentos potencialmente interesados en realizarlos:

1. Dinámica de las poblaciones de los chorlitejos chico (*Charadrius dubius*) y patinegro (*Charadrius alexandrinus*). Se deberán caracterizar las poblaciones y detectar las causas de eventuales alteraciones. Se localizarán las áreas de nidificación y se procederá al anillamiento de individuos.
2. Dinámica de avifauna en la Reserva. Realización de censos anuales sobre la avifauna acuática de la Charca de Maspalomas, tanto sedentaria como migratoria, con el fin de valorar la importancia ornítica de este humedal, de cara a su posible propuesta como Zona Húmeda adscrita al Convenio RAMSAR, así como de la avifauna terrestre de las Dunas de Maspalomas. Se deberá evaluar la existencia de interconexión de las poblaciones de avifauna entre la Reserva, el Monumento Natural de Arinaga y el Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur, a efectos de conveniencia de una gestión conjunta de estos tres espacios naturales.
3. Estado de la flora y vegetación de las Dunas. Deberá realizarse un inventario cartografiado de la flora de la Reserva, así como una caracterización fitosociológica de las comunidades vegetales. La metodología seguida deberá permitir un seguimiento posterior de la evolución de los elementos analizados.
4. Estudios específicos para la reintroducción de especies de avifauna. Entre las especies anteriormente citadas en la Reserva y que actualmente no anidan en ella, se debe estudiar la reintroducción de la cerceta pardilla (*Marmaronetta angustirostris*), los vencejos (*Apus* sp.), y el charrán común (*Sterna hirundo*), que actualmente ya ha sido observado en la Reserva.
5. Estudios sobre la entomofauna que alberga la Reserva, estableciendo la distribución de las especies más relevantes y su dependencia de factores ecológicos concretos.



## **TÍTULO VII. ACTUACIONES BÁSICAS**

Artículo 112. Las actuaciones básicas ligadas al Programa de Uso Público son las siguientes:

1. Señalización de la Reserva. Reforzamiento de la señalización en toda la Reserva. Asociada a la paulatina ejecución de instalaciones y equipamientos se ampliará la señalización inicial.
2. Reordenación de accesos: eliminación de los accesos al cauce del barranco en el interior de la Reserva, eliminación de todos los accesos al interior del campo dunar a excepción de los situados frente a los Apartamentos Santa Mónica y al Hotel Riu Palace y extremo suroeste del Campo de Golf, estos dos a remodelar. Accesos a las playas restringidos a los extremos de éstas (Paseo de la Charca-Faro y Anexo II), aunque también se podrá acceder desde el acceso de los Apartamentos Santa Mónica.
3. Área de Recepción de Usuarios de las Rutas: a ejecutar al suroeste del Campo de Golf, se vallará y dotará con una instalación para el control de los usuarios de los senderos señalizados, así como con bancos y áreas de sombra para sus usuarios. En este Área se ubicará en su caso la actividad de safari de dromedarios.
4. Parque Ambiental del Palmeral: en ella se prevén las siguientes instalaciones y/o actuaciones.
  - a) Área Recreativa: para 150 personas, se dotará con mesas y bancos, barbacoas, puntos de agua potable, aseos, recipientes para residuos, etc. Se acompañará con señalización sobre los equipamientos y servicios de la Reserva, así como eventualmente paneles interpretativos.
  - b) Centro de Interpretación de la Charca: contará con área de exposición, sala para conferencias y proyección de audiovisuales, sala de trabajo para alumnos y profesores, oficinas para servicio de vigilancia y gestión de la Reserva, almacén de materiales y garaje de vehículos, aseos, punto de venta de material divulgativo y didáctico.
  - c) Torre de observación: para la observación-interpretación de la Charca y la avifauna ligada a ella.
  - d) Telescopios: a ubicar tanto en la Torre de Observación como en el Paseo de la Charca, para la observación de la Charca y avifauna.
  - e) Vallado: el perímetro del Parque Ambiental deberá vallarse para regular el acceso, separando además el sector norte del resto mediante un vallado intermedio.
5. Dotación de personal para el control de accesos: deberá atender al nuevo Centro de Interpretación, así como controlar los dos accesos al sistema dunar. Además será necesario un guía-intérprete, que atienda



a sus funciones tanto en el Centro de Interpretación como acompañando a grupos organizados que lo soliciten a través de las rutas señalizadas.

6. Ejecución y dotación de un Centro Operativo de la Reserva, que albergará las instalaciones necesarias para la gestión de la Reserva (oficinas, área de almacenamiento y guarda de vehículos).
7. Creación de un registro/base de datos, para el control de los datos obtenidos durante la gestión de la Reserva (autorizaciones, actuaciones, datos de seguimientos, etc.)
8. Creación de una página Web: para ofrecer información básica a todo potencial visitante de la Reserva.
9. Estudio para la implantación de un sistema de videovigilancia que colabore tanto con el control de accesos al sistema dunar como con el mantenimiento de la seguridad en el mismo.

Artículo 113. Las actuaciones básicas ligadas al Programa de Restauración del Medio son las siguientes:

1. Eliminación de las instalaciones del safari de dromedarios, ubicadas en Zona de Uso Restringido.
2. Eliminación del sistema viario y aparcamiento dentro del Parque Ambiental del Palmeral.
3. Eliminación de la edificación de la parcela P.
4. Eliminación de los goros cortaviento en las playas del Inglés y Maspalomas.
5. Restauración de la vegetación dentro del Parque Ambiental del Palmeral.
6. Eliminación/traslado/acondicionamiento estético del entorno del Anexo II y área adyacente al Paseo Costa Canaria: vertido de pluviales, tramo de red de saneamiento, edificación y escaleras semiderruidas, etc.
7. Acondicionamiento estético del entorno del Parque Ambiental y Área de Recepción de Usuarios: eliminar evidencias de antiguo uso por vehículos, pavimentar de forma similar al entorno.

Artículo 114. Las actuaciones básicas ligadas al Programa de Seguimiento Ambiental son las siguientes:

1. Seguimiento y mantenimiento de instalaciones de la Reserva: señalización, senderos, edificaciones, etc.
2. Seguimiento de los programas de control iniciados: depredadores, condiciones físico-químicas de la Charca (incluyendo la instalación de una estación automática) y del acuífero.





3. Seguimiento del estado de limpieza de la Charca y del sistema dunar, con realización de limpiezas periódicas para la recogida de los residuos arrastrados por el viento.
4. Seguimiento de los programas de restauración-reintroducción iniciados.
5. Estudio topográfico para el mantenimiento de la altura de la barra de arena, que determinará la cota a la que debe mantenerse la barra para evitar la inundación de las áreas urbanas anexas, evitar la rotura violenta de la barra, y permitir la renovación de la Charca con las mareas vivas.

Artículo 115. Las actuaciones básicas ligadas al Programa de Investigación y Estudios son las siguientes:

1. Caracterización hidrológica de la Charca y su entorno.
2. Estudio de soluciones al incremento de nivel y desbordamiento de la Charca.
3. Caracterización de la dinámica sedimentaria litoral y su relación con la dinámica sedimentaria eólica de la Reserva.
4. Estudio de la interacción del Anexo II con la dinámica sedimentaria de la Reserva.

## **TÍTULO VIII. VIGENCIA Y REVISIÓN**

### **CAPÍTULO 1. VIGENCIA**

Artículo 116. Vigencia del Plan Director

1. El presente Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas tiene vigencia indefinida, en tanto no se produzcan las circunstancias que aconsejen su revisión, de acuerdo con los criterios de revisión establecidos.
2. No obstante, se establece como período de vigencia previo a una revisión (si no concurriese antes ninguna de las causas de revisión), seis años.

### **CAPÍTULO 2. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

Artículo 117. Criterios de revisión.

1. Los criterios por los que se regirá la administración gestora en el momento de proponer la revisión del presente Plan son los siguientes:
  - a) Cuando, independientemente del tiempo transcurrido desde su puesta en ejecución, se produjera algún suceso tal que alterase o modificase de forma significativa el estado de conservación del



espacio natural protegido, de manera que fuese necesaria la implantación de algún programa de emergencia.

- b) Cuando se demostrase que la implantación de un Programa impide o perjudica el desarrollo de otro.
- c) Si se hubieran cumplimentando con total efectividad los programas de actuación establecidos en el mismo.
- d) Si la existencia de múltiples administraciones con competencias en el ámbito de la Reserva se tradujese en ineficacia en la gestión (puesta de manifiesto, entre otros aspectos, por la imposibilidad de realizar los Programas de Actuación previstos por el Plan Director). En este supuesto, la revisión del Plan Director deberá valorar la incorporación de la declaración de Área de Gestión Integrada.
- e) Independientemente del grado de cumplimiento de los Programas de Actuación, transcurrido el plazo de seis años desde su aprobación



Reserva Natural Especial de las  
DUNAS DE MASPALOMAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha : 07- OCTUBRE-2004  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente:  
Las Palmas de G.C. 16 -NOVIEMBRE-2004

Plan Director



**ANEJO:**

**ORDENANZAS EN SUELO URBANO**



<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO EN EL SUELO URBANO DE LA ZONA DE USO GENERAL II (ANEXO II)</b>	<b>1</b>
<b>1. GENERALIDADES</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETO	1
<b>2. CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO</b>	<b>1</b>
2.1. CLASIFICACIÓN	1
2.2. DESIGNACIÓN	1
2.3. DIVISIÓN DE PARCELAS	1
<b>3. NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>2</b>
3.1. VOLUMEN Y OBRAS DE FÁBRICA	2
3.1.1. Parcelas edificables	2
3.1.2. Sótanos	2
3.1.3. Alineaciones	3
3.1.4. Obras en la cubierta de los locales	3
3.1.5. Obras en parcelas no edificables (Parcelas T)	4
3.1.6. Azoteas	4
3.2. HIGIÉNICAS	4
3.2.1. Aseos	4
3.2.2. Salida de gases	4
3.3. ESTÉTICAS	4
3.3.1. Remate superior de fachada	4
3.3.2. Fachadas a calle de servicio	4
3.3.3. Fachada principal	5
3.3.4. Revestimiento de fachadas	5
3.3.5. Elementos de cerrajería	5
3.3.6. Maceteros móviles	5
<b>4. USOS</b>	<b>5</b>
4.1. ACERAS	5
4.2. PASEO MARÍTIMO	6
4.3. PASILLOS	6
4.4. PARCELAS EDIFICABLES (L)	6
4.4.1. A nivel de rasante	6
4.4.2. Sobre cubierta	7
4.5. PARCELAS NO EDIFICABLES (T)	7
4.6. ÁREAS AJARDINADAS Y PARTERRES	7
<b>5. INSTALACIONES AUXILIARES</b>	<b>7</b>
5.1. PARA LA PROTECCIÓN CONTRA LOS RAYOS SOLARES, LA LLUVIA Y EL RELENTE	7
5.2. PARA LA PROTECCIÓN CONTRA EL VIENTO	8
5.3. PUBLICITARIAS	9
5.4. AUDIOVISUALES	9
5.5. CLIMATIZACIÓN	10
5.6. PARA EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES	10
5.7. PARA SEGURIDAD	10
5.8. EXPOSITORES	10
5.8.1. Expositores de mercancías (Bazares) y neveras para venta de helados	10
5.8.2. Expositores de carnes	10
5.8.3. Asaderos de carnes	11



6.	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA (ACOMETIDA Y VERTIDOS) Y SERVICIOS.....	11
7.	CONDICIONES GENERALES DE USO Y CONSERVACIÓN.....	12
8.	DISPOSICIÓN FINAL.....	12
	ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL.....	15
1.	GENERALIDADES.....	15
2.	ÁMBITOS DE APLICACIÓN .....	15
3.	CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS.....	15
4.	ORDENANZAS ESTÉTICO-COMPOSITIVAS.....	15
5.	DEFINICIONES GENERALES.....	18
6.	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES .....	21
6.1.	RESIDENCIAL (AISLADA Y EN COLONIA).....	21
6.2.	RESIDENCIAL EN COLONIA .....	22
6.3.	VIARIO Y APARCAMIENTOS .....	22
6.4.	EDIFICACIONES BAJO RASANTE .....	23



## **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO EN EL SUELO URBANO DE LA ZONA DE USO GENERAL II (ANEXO II)**

### **1. GENERALIDADES**

#### **1.1. Objeto**

Las presentes ordenanzas establecen los actos que en materia de edificación y uso del suelo pueden realizarse en el suelo urbano de la Zona de Uso General-II (Anexo II), estando prohibidos todos aquellos que no se permitan expresamente por las mismas.

La documentación gráfica a la que se hace referencia en las presentes ordenanzas es la del Plan Especial Anexo II, a la cual se remite.

### **2. CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO**

#### **2.1. Clasificación**

Dentro del ámbito de aplicación se distinguen:

- a) Aceras (dominio y uso público)
- b) Paseo Marítimo (dominio y uso público)
- c) Pasillo (dominio y uso público)
- d) Parcelas edificables
- e) Parcelas no edificables
- f) Areas ajardinadas y parterres (públicas)

#### **2.2. Designación**

Las parcelas edificables se designan con la letra L, seguida del número de orden que les corresponda. Las parcelas públicas se designan con las letras BB y DD y las parcelas no edificables se designan con la letra T, seguida del número del local al que están adscritas en virtud del Plan Especial Anexo II.

#### **2.3. División de parcelas**

Las parcelas podrán dividirse o agruparse siempre y cuando las resultantes de dichas operaciones reúnan las siguientes condiciones: (Se respetarán las



divisiones efectuadas conforme a derecho al amparo de las anteriores ordenanzas)

- 1) Superficie igual o superior a 40 m<sup>2</sup>.
- 2) Longitud de fachada a vía pública igual o superior a 5,00 metros lineales.
- 3) Que se respete la zonificación establecida por el Plan Especial Anexo II.

### 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. Volumen y obras de fábrica

##### 3.1.1. Parcelas edificables

Son edificables las parcelas distinguidas con la letra L (de la L-1 a la L-37) y las señaladas con las letras B-B y D-D, en la cuantía indicada en el cuadro que figura en el plano número 2 (columna denominada "Superficie Cubierta"), operando las determinaciones sobre dichas superficies cubiertas como límites máximos y mínimos.

Para aquellas parcelas cuya superficie edificable sea inferior a la total de la misma, será precisa la tramitación del oportuno Estudio de Detalle que delimite los espacios susceptibles de cerramiento.

##### 3.1.2. Sótanos

Solo se admitirá la edificación de una planta sobre la rasante del Paseo Marítimo, autorizándose la construcción de sótano con las condiciones establecidas a continuación. Se prohíben los semisótanos.

Las alturas máximas de las edificaciones son las indicadas en el cuadro (columna H) del plano número 2, computándose desde la rasante a la cara superior del forjado.

Se autoriza la construcción de sótanos bajo las siguientes condiciones:

- a) Estará ubicado bajo la proyección del local (parcela L), separándose de las zapatas de cimentación y de los linderos (1,00 metros mínimo) y nunca podrán estar bajo la proyección de las parcelas T.
- b) Será necesario solicitar, previamente, la correspondiente licencia de obra para lo cual se acompañará: el preceptivo proyecto de obra redactado por técnico competente y el parte de encargo de dirección de obra.
- c) El acceso al sótano se situará de forma que no sea accesible ni visible por los clientes, y para ello estará ubicado detrás de tabique o barra, en cocinas o zona de servicio, etc.



d) Ocupación: como máximo tendrá una superficie igual al 50% de la superficie del local (excluida la terraza aneja si existiese) y en cualquier caso, será no superior a 40 m<sup>2</sup>.

e) La altura máxima del sótano será de 2,20 metros medida de piso a techo.

f) Uso: Los sótanos se destinarán, exclusivamente a almacén de mercancías quedando terminantemente prohibido la ubicación bajo rasante de cocinas, bombonas de gas, productos inflamables, y todos aquellos que puedan suponer peligro para la edificación incluso en las mejores condiciones de instalación.

Queda prohibido el acceso al sótano a toda persona que no sea empleado del local.

### 3.1.3. Alineaciones

Son los linderos de las parcelas.

### 3.1.4. Obras en la cubierta de los locales

Sobre el forjado de la única planta autorizada sobre la rasante, sólo se permiten las obras de fábrica que a continuación se indican:

a) Caja de escalera, en aquellos locales que dispongan de cubierta transitable en esta ordenanza, y ubicadas en la zona que indican los planos 4 y 5.

El acabado de estas cajas de escaleras será con enfoscado y pintado de blanco.

No obstante, la escalera de acceso a la cubierta podrá arrancar desde cualquier otro punto, si bien en este caso el desarrollo en planta de la misma ha de quedar dentro de la parcela del local (parcela L) y nunca ocupar parte de las terrazas (parcelas T) y no se podrá construir caja de escalera ya que ésta sólo puede estar ubicada en la zona indicada en los planos números 4 y 5 con la intención de unificar el tratamiento de cubiertas y de fachadas al aparcamiento.

b) Salidas de gases y chimeneas de ventilación situadas en el tercio de la azotea más próximo al aparcamiento.

Las chimeneas mantendrán el diseño y situación del proyecto original del centro comercial.

Las maquinarias y extractores irán ocultos según indica el artículo 5.5 de estas ordenanzas.

c) Y antepechos de obra, todo ello según planos números 4, 5, 6 y 7.





### 3.1.5. Obras en parcelas no edificables (Parcelas T)

En las parcelas no edificables (Parcelas T) anexas a los locales, solo se permiten las obras de fábrica que a continuación se indican:

Antepedechos de 0,50 metros de altura sobre la rasante y revestidos exteriormente con piedra roja.

### 3.1.6. Azoteas

Las azoteas serán impermeables según lo previsto en la Norma MV-301 y con acabado superior :

- a) En azoteas no transitables: de pichi rojo o atobas cerámicas, asimismo rojas.
- b) En azoteas transitables: granito artificial rojo.

## 3.2. Higiénicas

### 3.2.1. Aseos

Todas las edificaciones que se destinen a Restaurante, Cafetería, Bar o similar dispondrán como mínimo de un aseo de 1,40x1,10 metros o de 1,60 metros cuadrados, que incluya inodoro y lavamanos

### 3.2.2. Salida de gases

Se prohíbe expresamente la salida de gases o humos a fachada.

## 3.3. Estéticas

### 3.3.1. Remate superior de fachada

Se realizará en todos los casos un remate superior de fachada con piedra roja y la altura, forma y despiece que se refleja en planos números 4, 5, 6, 7, 8 y 19.

### 3.3.2. Fachadas a calle de servicio

Las fachadas hacia el aparcamiento y pasillos de los locales comprendidos entre L-2 y L-34 se ejecutarán:

- a) Según los planos que se acompañan números 5, 6, 7, 8 y 19 ó bien:
- b) Con el mismo tratamiento que la fachada principal (artículo 3.3.3). (plano núm. 13)

En cualquier caso se instalará una quicialera de granito natural, color negro, de 0,22 metros de anchura, en los huecos de paso, y se mantendrán las chimeneas



existentes desde la construcción del centro comercial sea cual fuere el uso del local.

### 3.3.3. Fachada principal

La carpintería de hueco de fachada se ejecutará con aluminio anodizado color bronce y luna color humo. Si parte del hueco de fachada se cerrase con obra de fábrica, se dispondrá un zócalo de 0,50 metros de altura de piedra roja.

Los pilares de hormigón armado que componen parte de la estructura del edificio, llevarán, asimismo un zócalo de piedra roja de 0,50 metros de altura.

Las puertas pueden ser de corredera, abatibles y plegables, en estos dos últimos casos siempre hacia el interior del local.

La altura del dintel viene dada por la obra de estructura del edificio.

El acceso a los aseos siempre estará situado en el interior de los locales y no se podrá acceder a los mismos directamente desde la acera, pasillos o paseo marítimo.

### 3.3.4. Revestimiento de fachadas

En el exterior sólo se podrá utilizar para pintar las fachadas el color blanco, o bien revestir las mismas con un aplacado de mármol color crema que cubra hasta el pretil de piedra roja de la cubierta.

### 3.3.5. Elementos de cerrajería

Las puertas de armarios de bombonas, rejillas, etc habrá de ser de carpintería de aluminio color bronce, formando persiana, según planos números 5, 6 y 8.

### 3.3.6. Maceteros móviles

Podrán ubicarse maceteros móviles en las parcelas T, azoteas, áreas ocupables de los pasillos y Paseo Marítimo, así como adosados a las fachadas de los locales sin sobresalir, en este último caso, más de 0,35 metros de la misma.

## 4. USOS

### 4.1. Aceras

Tránsito peatonal. Como excepción, sobre la acera existente en la trasera de los locales se autoriza:

a) La construcción de cuartos de bombonas de gas según ubicación, medidas y materiales expuestos en el plano núm. 8. Estos cuartos de bombonas se autorizan siempre que se justifique su necesidad por el uso del local, y deberán ser



demolidos cuando cambie el uso del mismo y ya no se vea justificada su existencia.

b) Una ocupación de 0,20 m. para exposición de mercancías (sólo bazares), adosada a la fachada de los locales de la parcela L-2 (excluyéndose las parcelas T-2).

#### 4.2. Paseo Marítimo

Tránsito peatonal y una zona de ocupación de 2,50 metros de ancho medida a partir de la colindancia con la playa, para colocación de mesas y sillas (sólo bares, restaurantes, cafeterías) y expositores de mercancías (sólo bazares y en una altura inferior a 1,80 metros). Ver plano núm. 9.

A cada local que linda con el paseo marítimo, se le asignará una franja de ocupación cuya longitud será igual a la de su fachada, aproximadamente, que podrá ser utilizada, con las condiciones establecidas en el párrafo anterior, como prolongación de la actividad que se desarrolle en el local en que tenga apoyo, al que, necesariamente, habrá de estar vinculada.

Queda prohibida la elaboración de alimentos en todo el paseo marítimo.

#### 4.3. Pasillos

Tránsito peatonal y tolerancia de mesas, sillas o exposición de mercancías, junto a sus bordes laterales, y en una anchura que va en función de la amplitud del mismo. En ningún caso se podrá elaborar alimentos fuera de los límites de las parcelas, ni ocupar los pasillos con neveras, expositores de carnes, asaderos de pollos, etc. que vienen regulados en el artículo 5.8. (Plano 9).

#### 4.4. Parcelas edificables (L)

##### 4.4.1. A nivel de rasante

Sólo están permitidos los usos que a continuación se indican: (plano 1).

a) Parcelas L, números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 37 comercial con finalidad turística ( tales como bares, cafeterías, restaurante, bazares, boutiques, etc)

b) Parcela L-36: hasta un máximo de 1.192,50 m<sup>2</sup> comercial, del mismo carácter que el anterior y como mínimo 387,50 m<sup>2</sup> balneario.

c) Parcela B-B: Balneario, vestuario, aseos, comercial y administrativo.

d) Parcela D-D: Servicios Municipales.



#### 4.4.2. Sobre cubierta:

En las azoteas de los edificios situados en las parcelas L, números 2, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 y 37, únicas visitables del complejo, no se permite la colocación de mesas y sillas como terraza de Bares, Cafetería, Restaurantes, Heladería, etc.

#### 4.5. Parcelas no edificables (T)

Su uso será prolongación de aquel al que se destine el local (parcela L correspondiente) al que necesariamente habrán de estar vinculadas. Sólo se permite su ocupación con mesas, sillas, expositores móviles, mesas de flambeado o auxiliares igualmente móviles, y una barra auxiliar (Plano núm. 1).

#### 4.6. Áreas ajardinadas y parterres

Exclusivamente plantación de especies vegetales y acondicionamiento de jardinería. El Ayuntamiento podrá autorizar la ubicación de cuartos comunes de basuras con las condiciones exigidas en las ordenanzas correspondientes y según los planos números 3, 11 y 12.

### 5. INSTALACIONES AUXILIARES

#### 5.1. Para la protección contra los rayos solares, la lluvia y el relente:

a. En las fachadas de las edificaciones se podrán instalar toldos ejecutados en material textil sobre armazón, cuyo vuelo máximo desde la alineación de fachada sea de 2,00 m sobre el Paseo Marítimo, de 2,50 m sobre pasillos de 10 m de ancho, de 1 m. sobre la acera y en el resto de los pasillos según se indica en el plano núm. 10. Ningún elemento de estos toldos estará a menor altura de 2,20 m sobre la rasante, ni podrá cubrir más del 50% del pretil de cubierta de piedra roja de las fachadas, quedando libre el 50% superior de dicho pretil.

Estos toldos tendrán forma curva, abovedada o plana con pendiente, plegable o fijo, permitiéndose como remate, una cenefa o colgante siempre que se respete la altura mínima. Queda prohibido instalar toldos de forma prismática que no permiten ver el pretil de piedra roja de las azoteas (plano núm. 13.)

La armazón será preferentemente de aluminio.

El material textil será lavable y será renovado, como mínimo, una vez al año.

No se permite ningún tipo de exposición de mercancías colgadas de la armazón de los toldos, debiendo quedar éstos totalmente libres.

b. En las Parcelas T: se podrá instalar toldos, pérgolas semitransparentes y toldos de lamas orientables de aluminio, color blanco o gris, que permitan, con el movimiento de las placas, dejar abierta totalmente la techumbre. Se respetará una



altura libre mínima de 2,50 m y la altura media de su cara superior no superará los 0,50 m sobre el forjado de los locales.

Estas cubiertas dispondrán de canalones de recogida de aguas revestidos de aluminio color bronce, que las conducirán a los desagües autorizados y que deberán quedar ocultos, si están en fachadas, bajo faldón o cenefa de lona que servirá de solape con las mamparas de protección descritas en el 5.2.a.

Bajo estas cubiertas sólo se autoriza la instalación de un toldo, a modo de falso techo, que puede ser plegable.

Sobre el Paseo Marítimo y adosados a fachada se podrán instalar toldos de vuelo máximo 1,00 m. similares a los descritos en 5.1.a. y sobre la acera posterior de vuelo máximo 0,50 m.

La altura máxima de dichos toldos no superará la de los toldos de fachada de edificaciones.

c. En las azoteas visitables: no se podrán instalar sombrillas ni ningún elemento de protección del viento.

d. En las áreas ocupables del Paseo Marítimo: se autoriza la instalación de toldo con las medidas y materiales que se indican en planos 14 y 15. Las lonas de los toldos se cambiarán todos los años, al menos una vez. Su forma definitiva y colores se regularan en el Convenio a firmar entre Ayuntamiento y Comunidad de Propietarios.

e. En las fachadas a la calle de servicio. Igual que el punto 5.1.a. y con vuelo máximo de 1,00 m.

f. Se podrá autorizar un tratamiento especial de toldos corridos para pasillos similar al representado en el plano núm. 16.

## 5.2. Para la protección contra el viento

a. En las parcelas T se permite la instalación de mamparas ejecutadas con aluminio color bronce y luna incolora, practicables en su totalidad o sobre pretil de obra de 0,50 m de altura revestido de piedra roja (según Art. 3.1.5). La altura máxima de dichas mamparas, medida desde la rasante, será inferior o igual a la altura de la carpintería de fachada del local.

En ningún caso se emplearán cerramientos opacos o translúcidos toda vez que sirven como zona de conexión visual entre el paseo marítimo y la calle de servicio, prohibiéndose, por tanto, las pintadas, pegatinas, etc. sobre los cristales.

b. En las azoteas visitables no se permite la colocación de elementos que supongan una barrera al viento.



c. En el Paseo Marítimo: se autoriza la instalación de mamparas de aluminio color bronce y cristal transparente según planos 14 y 15, que no superarán una altura de 2,20 metros desde la rasante, en sustitución de la barandilla metálica existente.

Caso de instalarse este tipo de protección la actuación deberá ser global cubriendo todo el paseo y no se permiten actuaciones por partes.

### 5.3. Publicitarias

Tan solo se permiten carteles y luminosos estando prohibido todo reclamo sonoro.

a. Los carteles y luminosos se podrán situar:

- En fachadas: Adosados al antepecho de la azotea, centrados respecto al hueco de fachada del local: respetando una distancia mínima de 0,10 metros a los bordes superior e inferior de la franja revestida de piedra roja, y de 0,50 metros, mínimo, a sus límites laterales y no cubriendo más del 55% de dicha franja. (Ver plano número 13).
- Pintados o recortados sobre cenefas o bordes de los toldos de fachada (5.1.a.) y de terrazas (5.1.b.).
- Adosados o sobre el paravientos de las parcelas T, y centrados con respecto al mismo, con una altura máxima de 0,60 metros y separados 1,00 metro mínimo de los límites de la parcela T correspondiente.

No se permiten luminosos en los bordes de los toldos ni adosados a los mismos.

b. La superficie de los luminosos destinada a publicidad de marcas comerciales no superará el 25% del cartel o luminoso, y se destinará a la colocación del símbolo identificativo de la Reserva Natural Especial.

c. Las cartas de menús irán instaladas en las carteleras que a tal efecto dispondrán los locales, adosadas a fachadas y con las medidas y materiales del plano núm. 17.

### 5.4. Audiovisuales

a. Se prohíbe expresamente la implantación de altavoces, bocinas o sirenas y cualquier otro emisor sonoro cuyos efectos sean perceptibles en el exterior de las parcelas L y T.

b. Las antenas para recepción de señales (T.V., F.M., M.W., S.W. etc), habrán de instalarse colectivamente por los propietarios de cada grupo de parcelas o manzanas, de modo tal que no haya más de una antena por manzana, y, que no sea preciso atravesar la vía pública para efectuar la distribución de la señal.



## 5.5. Climatización

- a. Se prohíbe la expulsión de aire a la vía pública.
- b. Se autoriza la ubicación de acondicionadores de aire y torres de refrigeración sobre las azoteas si bien deberán quedar encerrados en un cajón de persiana de aluminio color bronce cuyas medidas máximas serán de 1,50 metros de ancho por 1,50 metros de largo y no sobresaldrán del pavimento de la cubierta más de 1,20 metros. (Ver plano número 18) . Se situará en el tercio de cubierta más cercano al aparcamiento.

## 5.6. Para evacuación de humos y gases

En el caso que se precisen extractores de gran volumen, podrán instalarse sobre la cubierta y en las mismas condiciones expuestas en 5.5.b. Desde el extractor serán conducidos a una chimenea ( Ver 3.1.5.), (planos números 4, 5 y 8).

## 5.7. Para seguridad

Podrán instalar cierres, rejas y/o persianas enrollables siempre interiores, detrás de la carpintería de fachada, incluso el cajetín si es del tipo enrollable. Su color será bronce.

Las rejas de protección de las ventanas de aseos de las fachadas posteriores se ajustarán a las rejas-tipo del plano 19, e irán remetidas en el hueco de fachada no pudiendo sobresalir de la alineación de la misma.

## 5.8. Expositores

### 5.8.1. *Expositores de mercancías (Bazares) y neveras para venta de helados:*

En las zonas de ocupación de pasillos que aparecen señalados en los planos se podrá ubicar:

- a. Expositores de mercancías (Bazares): Que tendrán una altura máxima de 1,80 m medido desde el pavimento del pasillo. Queda prohibido exponer mercancías colgadas de los toldos de protección de fachada y del paseo marítimo.

- b. Expositores de frutas y neveras para venta de helados: Irán adosados a las fachadas e instalados de forma tal, que el expendedor se encuentre situado dentro de los límites del local. La elaboración de alimentos se realizará siempre dentro del local correspondiente.

### 5.8.2. *Expositores de carnes:*

Se colocarán siempre dentro de los límites de las parcelas sin sobresalir de la alineación de fachada en ningún caso.



### 5.8.3. Asaderos de carnes:

Se ubicarán dentro de los límites de las parcelas edificables (parcelas L) y retranqueados con respecto a la fachada de tal manera que desde el pasillo o paseo marítimo el viandante no pueda apreciar el olor ni el calor que estos aparatos irradian, instalándose a tal efecto, las medidas correctoras que se precisen.

## 6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA (ACOMETIDA Y VERTIDOS) Y SERVICIOS

a. Las redes de abastecimiento de aguas, energía eléctrica, telefónica, saneamiento, etc. se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras elevadoras y de bombeo que fuese preciso colocar, se establece la correspondiente servidumbre a favor de las entidades que tuvieran encomendada la prestación del servicio, siendo a cargo de éstas la conservación de dichas redes. Por tanto los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir las ocupaciones que fueren precisas para la mejor prestación de los servicios, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar por daños.

b. Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado, ya sea directamente o a través de un triturador.

c. Se prohíbe el vertido de las aguas de lluvia recogidas en las azoteas, al alcantarillado. Estas serán vertidas al aparcamiento o calle mediante gárgolas.

d. Los cuartos para el almacenamiento de basura se ejecutarán según medidas, formas y materiales especificados en planos 11 y 12: se pavimentarán con material pulido e impermeable, dispondrán de punto de agua fría, desagüe antimúrido, sistema de refrigeración y estarán alicatados interiormente con azulejos color blanco.

e. Los armarios para almacenamiento de basuras existentes, ubicados sobre la acera, habrán de ser demolidos y serán sustituidos por containers.

Los containers a disponer serán del tipo, en la cantidad y en la ubicación, que fije el Ayuntamiento, y su adquisición correrá a cargo de los propietarios de los locales que los utilicen, así como la construcción de los nuevos cuartos de basuras.

f. En las mismas condiciones que 5.5.b. se permite la ubicación de depósitos para reserva de agua en la azotea.





## 7. CONDICIONES GENERALES DE USO Y CONSERVACIÓN

a. Queda absolutamente prohibido verter escombros, basura o residuos de cualquier tipo en la Playa o en cualquier zona de las comprendidas en la ordenación, excepto en los lugares destinados expresamente para este fin.

b. Los cajones, embalajes, envases y todo tipo de mercancías se guardarán dentro de las parcelas edificables y en lugares no visibles por el público, estando, en consecuencia prohibido el almacenaje no solo en la vía pública sino también en las azoteas.

c. Cada propietario atenderá la limpieza de su local y zona adyacente que, en su caso, le fuese señalada.

d. La Comunidad atenderá la limpieza y mantenimiento de las mamparas de aluminio y cristal que servirán de cortavientos y se instalarán en el Paseo Marítimo, si bien serán de propiedad municipal. Asimismo, se harán cargo del cuidado y ornato de las jardineras y maceteros del mismo. Dicha obligación se regulará por Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y la Comunidad.

e. Se velará, extremadamente, por la limpieza de los toldos y sombrillas cuyo material textil se cambiara, al menos, una vez al año y se limpiarán con la frecuencia necesaria.

## 8. DISPOSICIÓN FINAL

Podrá crearse una Asociación de Propietarios en la que será potestativa la integración de todos y cada una de las personas que tengan título de propiedad de alguna finca comprendida dentro de los límites del Plan de Ordenación Anexo II de Playa del Inglés, según las leyes vigentes, a los efectos de velar por los intereses del complejo y servir de interlocutor para todos aquellos asuntos de interés común para los asociados, si bien la constitución de dicha Asociación no implica obligatoriedad por parte de esta última, de tener que afrontar el sostenimiento y conservación de las zonas públicas del Anexo II, salvo pacto expreso entre la Asociación y el Ayuntamiento.



Parcelas L (2 a 35, 36(*) y 37)							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
----	(1)	----	----	----	----	1 planta	----

(1) A nivel de rasante, comercial con finalidad turística (tales como bares, cafeterías, restaurante, bazares, boutiques, etc)

Sobre cubierta, en las azoteas de los edificios situados en las parcelas L, números 2, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 y 37, únicas visitables del complejo, no se permite la colocación de mesas y sillas como terraza de Bares, Cafetería, Restaurantes, Heladería, etc.

(\*) Parcela L-36: hasta un máximo de 1.192,50 m<sup>2</sup> comercial, del mismo carácter que el resto y como mínimo 387,50 m<sup>2</sup> de balneario.

- Se autorizan sótanos en las condiciones definidas en el art. 3.13.1, se prohíben los semisótanos.

Parcela B-B (parcela municipal)							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
532,12	(1)	Comercial y administrativo (2)	----	----	----	1 planta	----

(1) USO: Balneario, vestuario y aseo.

(2) Superficie máxima uso comercial: 20%. Superficie máxima uso administrativo: 10%

Parcela D-D)							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
112,50	(1)	----	----	----	----	1 planta	----

(1) Servicios municipales



CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Parcela L-1	331,18
Local L-2	733,48
Terraza T-2	172,50
Local L-3 a L19	41,25 c/u
Terraza T-3	75,00
Terraza T-4	75,00
Terraza T-5	75,00
Terraza T-7	75,00
Terraza T-11	75,00
Terraza T-13	75,00
Terraza T-15 y T-16	75,00 c/u
Local L-20	293,25
Terraza T-20	243,63
Local L-21 a L-23	112,50 c/u
Terraza T-21	43,38
Terraza T-22	48,75
Terraza T-23	43,38
Local L-24 a L-27	41,25 c/u
Terraza T-24	75,00
Terraza T-26	75,00
Local L-28 a L-33	112,50
Terraza T-28	165,25
Local L-34	225,00
Terraza T-34	270,00
Local L-35	339,00
Terraza T-35	157,67
Local L-36	1.580,00
Local L-37	430,00
Local A-A	836,13
Local B-B	532,12
Local D-D	112,50
Local E-E	2.024,00
ZONAS LIBRES	
F-F	1.232,00
N-N	4.836,00
P-P	3.306,00
Aparcamiento	14.431,75
Aparcamiento Público (Q-Q)	7.434,82



## **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL**

### **1. GENERALIDADES**

1.º- Las presentes ordenanzas son de aplicación en el suelo urbano incluido en la Zona de Uso Especial de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas..

### **2. ÁMBITOS DE APLICACIÓN**

1.º- Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, urbanizadora, parcelaria y de tratamiento general de espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites de la Zona de Uso Especial, así mismo serán de aplicación las Ordenanzas Municipales de Edificación de San Bartolomé de Tirajana, a excepción de las particularidades recogidas en las presentes Ordenanzas.

### **3. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS**

1.º- Toda las construcciones deben disponer de los reglamentarios depósitos de agua potable.

2.º- Las aguas pluviales no se verterán nunca a la red de saneamiento por tener dispuesto un sistema de evacuación separativo.

3.º- Cada unidad residencial o agrupación dispondrá de un depósito de basura incluido dentro del cerramiento de la parcela, con objeto de albergar las basuras, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Tendrán el mismo tratamiento que los muros de cerramiento.

### **4. ORDENANZAS ESTÉTICO-COMPOSITIVAS**

La composición, distribución y plástica de los edificios se diseñará según los siguientes criterios:

Artículo 1.º- Las cubiertas serán tratadas en forma inclinada con teja en cada construcción o edificación en una proporción mínima del 70% con respecto al total, en edificaciones residenciales o relacionadas con ellas (centro comercial)

Artículo 2.º- Cuando la actuación fuera simultánea sobre un número no inferior a medio lote, se podría resolver la cubierta con otro material pero siempre conservando la proporción anterior de cubiertas inclinadas.



Artículo 3.º- El único color autorizado para las fachadas es el blanco salvo en actuaciones a nivel de medio lote o más en cuyo caso podría utilizarse cualquier otro, o revestimientos de piedra natural. En las parcelas "primas" se pueden utilizar indistintamente tanto el blanco como el rojo inglés y revestimientos de piedra, así mismo, en las parcelas de dotaciones se podrán utilizar los revestimientos de piedra natural o artificial en colores claros.

Artículo 4.º- En las construcciones de esparcimiento y deportivo podría utilizarse el hormigón visto siempre que se le diese un tratamiento estético y justificado con la composición total del edificio.

Artículo 5.º- Las cubiertas de las edificaciones no serán de fibrocemento, chapas metálicas, cañizos u otros similares de pobre calidad.

Artículo 6.º- Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre debajo de algún material de acabado.

Artículo 7.º- Se evitarán los estilos edificatorios que se aparten del empleo de materiales tradicionales (madera, enfoscado, pintura, tejas, etc. ) como la utilización de muros cortina, estructuras metálicas vistas, carpintería de aluminio en su color o color oro, o hierros en construcciones residenciales o relacionadas con ellas. ( comerciales etc.)

Artículo 8.º- En las construcciones de esparcimiento, dotaciones y deportivo puede utilizarse la carpintería de aluminio o plástico en colores marrones, etc., nunca en carpintería de aluminio color oro o natural.

Artículo 9.º- Las carpinterías serán en general de madera en su color natural, o pintada en tonos verdes o marrones si es blanco el parámetro exterior, y blanco si es de color tierra (rojo inglés).

Pueden utilizarse carpinterías de plástico en los mismos colores en las construcciones residenciales o relacionadas con ellas. El color de las carpinterías, en construcciones residenciales podrá ser cualquiera menos aluminio color natural o color oro cuando se actúe a nivel de medio lote o más.

Artículo 10.º- Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 11.º- No se utilizarán las azoteas para usos distintos de solárium. No se permiten depósitos elevados de agua sin son vistos, aeromotores, las antenas de televisión en caso de agrupación de bungalows deberán ser colectivas, y otros elementos análogos.

Así como no podrán ser vistos desde el exterior ni sobresalir de la línea de fachada (vistos ) las unidades de acondicionadores de aire.

Artículo 12.º- En caso de motivos de seguridad se pueden poner en los huecos de fachada, contraventanas y sobrepuestas, así como rejas, siempre y cuando estén



situadas entre la ventana y contraventana, de forma que no sean visibles desde el exterior, así como persianas de madera enrollables o no.

Artículo 13.º- Por el mismo motivo se pueden poner verjas de madera o hierro sobre el muro de cerramiento, con una altura máxima de 1,35 mts. Siendo los colores de la reja los mismos que el de la carpintería utilizada o negra.

Artículo 14.º- Los semisótanos no se permitirán en las edificaciones de bungalows o chalets.

Artículo 15.º- Los muros de separación de linderos que den a una vía peatonal o rodada se ejecutarán con mampostería vista de piedra, lajas o cantos rodados debiendo tener una altura de 65 cms.

La separación entre parcelas se realizará si es conveniente que exista mediante setos verdes o con muros de mampostería o bloque con revoco tirolésa pintado de blanco que no sobrepase en ningún caso los 40 cms. de altura.

En el primer caso sobre esa altura de muro solo podrán elevarse los setos verdes, y la verja (si existe ) siempre quedará oculta por los setos.

Artículo 16.º- En caso de establecer solárium en cubierta los pretils de ella, no podrán exceder de una altura de 80 cms. .

Artículo 17.º- La verja de protección no podrá ser de altura superior a 1,35 mts.

Artículo 18.º- La teja será siempre de color rojo salvo en las actuaciones contempladas en el artículo 2 en cuyo caso podrán variarse a los colores: negro o marrón, siendo en estos casos los muros de cerramiento en color blanco.

Artículo 19.º- Los edificios no residenciales tendrán los mismos colores y cubiertas que los residenciales pero sin limitación de porcentaje entre inclinadas y planas siempre que las planas se utilicen como terraza.

Se consideran de forma independiente las cubiertas no formadas por planos (paraboloides, reglados, etc. )

Artículo 20.º- Las cubiertas de los edificios residenciales, no serán habitables , no admitiéndose buhardillas. Se permite la ventilación o iluminación de espacios interiores mediante claraboyas, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 21.º- Se permite desarrollar la escalera del sótano por el exterior de las construcciones, pero en las construcciones tipo residencial no podrán disponerse junto a las fachadas principales sino en aquellas que dan a medianeras.



Artículo 22.º- En las construcciones que no sean chalets o bungalows se permiten semisótanos, elevándose éste hasta una altura máxima de un metro sobre la cota natural del terreno en cada punto.

## 5. DEFINICIONES GENERALES

**SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA-SOLAR.-** La parcela mínima edificable será la definida en el cuadro de superficies anexo a la presente ordenanza.

En los lotes dedicados a usos de esparcimientos y deportivo, la REPARCELACION MINIMA será la superficie correspondiente a la cuarta parte de la superficie total del lote correspondiente.

En las parcelas destinadas a dotaciones la parcela mínima será la que resulte de los Estudios de Detalle que se hayan redactado o se redacten.

### OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Como norma general se puede decir que la ocupación de suelo de una edificación es la superficie de su planta baja más los patios interiores si los tuviera.

No se computarán:

- la proyección en planta de los voladizos .
- Los patios interiores descubiertos en lo que se pueda inscribir un círculo de más de 3,5 m. de diámetro.

La ocupación máxima del sótano será igual a la superficie en planta de la edificación y se encontrará normalmente en la proyección de ella. Los sótanos de las edificaciones residenciales podrán ocupar una superficie máxima del 25% de la superficie construida (s/r), en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Las pérgolas y toldos no contarán como ocupación.

En las terrazas cubiertas en más de lo especificado como volado máximo (1,00 m) se computará el exceso al 50%.

### RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION

Será la separación de las edificaciones de los límites del solar a medir desde las líneas de fachada.

La línea de fachada será la determinada por la intersección de la cara más saliente de la edificación correspondiente al plano vertical que limita la cara exterior de los muros de cerramiento.



Para el caso de voladizos contará la línea de fachada a partir de ellos si son mayores de 1 metro y son de obra, ó 2 metros si la edificación es de uso no residencial.

En edificios residenciales, la separación a linderos será igual a la altura de la edificación más cercana al lindero siempre que la siguiente se encuentre a más distancia de él que su altura correspondiente.

Como norma general, en edificaciones residenciales, la edificación no debe sobrepasar nunca un ángulo de 45.º medido a partir del lindero en cada punto.

Las pérgolas no se tendrán en cuenta en la distancia a linderos.

#### ALTURA DE LA EDIFICACION

Se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Si el terreno tiene un relieve fuerte, la construcción se ajustará a el no admitiéndose desmontes mas que los necesarios para garajes, instalaciones, etc.

Solamente podrán rebasar la altura máxima autorizada las chimeneas, y espacios destinados a salas de máquinas, torreones de escalera y otros servicios necesarios del mismo tipo siempre que ellos no ocupen más del 20% de la cubierta.

#### CERRAMIENTO DEL SOLAR

Como criterio general deberá recercarse lo estrictamente necesario.

Como cerramientos de la parcela solo se admitirán un zócalo de mampostería concertada de 0,65 cms., sobre la cota natural del terreno en cada punto y lo que sobrepase de esa altura serán setos o vegetación empleada como barrera.

El zócalo de mampostería será de cantos rodados o piedra natural de la zona . Nunca podrá ser de aplacado de lajas, etc.

Los muros de contención de tierras (siempre que sean vistos desde la vía pública ) serán de mampostería con el mismo tratamiento que el de cerca.

Las parcelas que constituyen zonas de uso y dominio público no podrán ser objeto de cerramiento.

#### APARCAMIENTOS

Independientemente de los aparcamientos que se dejen en la ordenación previstos en la red viaria, en las parcelas primas se dejará un aparcamiento interior (1/cada vivienda) y en las parcelas dedicadas a explotaciones turísticas se dejarán interiormente aparcamientos de servicio y para las plazas correspondientes, al menos en lo que especifica en los Requisitos M.I.A.T., dicho





aparcamiento será tratado como una barrera vegetal que separe de la vía, de tal manera que no sean visibles desde ella.

Los aparcamientos estarán por encima de la rasante en las edificaciones residenciales, bungalows o chalets, en las no residenciales pueden ser subterráneas así como en el hotel o actuaciones de bungalows o chalets a nivel de ordenación de la totalidad de un lote.

Caso de cubrirse los aparcamientos exteriores será mediante un sistema de pérgolas en madera pintadas en los mismos colores que la carpintería establecida en los artículos anteriores o en color natural.

### ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

La superficie no edificada de las parcelas estará destinada a uso de jardín, terraza arboleda, instalaciones deportivas, aparcamientos, etc...., estando obligado el propietario a mantenerlas en condiciones adecuadas de atención.

En los Lotes residenciales de bungalows, el espacio libre no puede ser dividido al menos físicamente, estando prohibido por tanto todo tipo de separaciones interiores. La responsabilidad del mantenimiento será de la comunidad de propietarios.

Se dispondrá que un 5% de la superficie ajardinada como mínimo será con arboles de gran porte que produzcan zonas de sombra.

### PATIOS INTERIORES

Se autoriza la construcción de patios interiores que tengan por finalidad la creación de ambientes cerrados de descanso, vegetación, iluminación o ventilación.

Como dimensión mínima del caso expuesto se podrá inscribir en su planta un círculo de 3,5 m de diámetro.

### VOLADIZOS

El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de las limitaciones de separación a linderos.

Siendo el vuelo mínimo obligatorio de 30 cms. Dicho vuelo mínimo de 0,30 cms., es obligatorio salvo que se esté en el caso de actuación simultánea sobre ½ lote o lote completo, y se cambie la tipología de edificación expuesta en el Plan.

### USOS COMERCIALES



Todos los comprendidos en alojamientos turísticos, así como los usos complementarios siempre que sean compatibles con la actividad residencial y no constituyan más que un uso secundario de la zona.

Se prohíbe toda clase de instalaciones de cualquier tipo que suponga una merma en las características residenciales de la zona tanto en lo que atañe a usos comerciales como a los sanitarios y deportivos, etc. (Las excepciones se regularán en cuadros adjuntos).

Los locales comerciales y restaurantes públicos solo pueden situarse en las parcelas previstas para estos fines en las condiciones que posteriormente se regularán, o en aquellas parcelas dedicadas a explotación turística, deportivos, esparcimiento, etc... que haga necesaria la instalación de dichos usos.

Se prohíbe el emplazamiento de garajes públicos.

Solo se podrán desarrollar actividades comerciales ( locales comerciales ) en el Centro Comercial, no existirán locales comerciales fuera del centro comercial en ningún tipo de actuación.

Se podrán situar pequeños restaurantes, salas de bailes, etc... en aquellas actuaciones sobre parcelas dedicadas a usos de esparcimiento o deportivo etc... que lo justifiquen y formen un complejo unitario y demuestren que les hacen falta complementos de este tipo para mejor utilización y servicio al público.

## 6. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

### 6.1. Residencial (aislada y en colonia)

1º.- En caso de agrupación de parcelas la superficie máxima de ocupación y el volumen máximo edificado en el lote resultante no excederá de las que se obtendrían sumando las que corresponderían a cada una de las parcelas primitivas.

2º.- Caso de que los titulares de dos o más parcelas colindantes las agruparan.

En edificación de chalets (vivienda unifamiliar para 2ª residencia, parcelas prima ) podrán unirse un máximo de dos unidades y con las parcelas de bungalows 6 unidades en todos los casos con un máximo de longitud de 28 m., no en forma continua sino partiendo la composición de fachada.

Siendo la distancia entre cuerpos de edificación igual o mayor que la separación o linderos.

Si se actúa en bungalows a nivel de lote completo podrá aumentarse hasta un máximo de 6 unidades pero siempre con la misma limitación.

En ningún caso existirán fachadas con cerramiento sin huecos.



## 6.2. Residencial en colonia

1º.- Si se actúa en un lote sobre su totalidad, dicho lote dentro de los límites establecidos por el Plan podrá reparcelarse desapareciendo incluso los paseos peatonales y zonas verdes de su situación actual pero dejando la misma cantidad de superficie libre que la que tenía con anterioridad (aplicándosele a su vez el apartado 1 ) a las parcelas resultantes.

2º.- Lo mismo sucedería si se actuara sobre sectores limitados del lote en cuyo caso se podría suprimir la vía peatonal privada situada dentro de dicho sector reparcelándolo, siempre que no afecte a la accesibilidad de los propietarios de las parcelas colindantes.

3º.- El tamaño mínimo de bungalows será de 60 m<sup>2</sup> siempre que no se actúe a nivel de lote completo en cuyo caso se podrán disminuir pero se dejaría en el interior del lote aquellos aparcamientos que le correspondieran. Lo mismo sucedería con una actuación sobre medio lote siempre que esta mitad tuviese acceso desde los aparcamientos, etc.

4º.- Las zonas verdes privadas interiores de cada lote tendrán usos compatibles con ellos, como son deportivos, esparcimiento, piscina, juegos niños, etc... y no podrán ser en ningún caso subdivididos.

## 6.3. Viario y aparcamientos

DOMINIO.- Público, una vez que efectúe la concesión correspondiente de conformidad con lo establecido o a la adquisición en su caso.

DESTINO.- Público.

### USOS COMPRENDIDOS

El viario con todas sus exigencias secundarias y el alojar las instalaciones de servicio público: agua, saneamiento, electricidad, teléfonos, etc..., siempre con carácter no aparente.

Comprende la red de viales y caminos y sendas peatonales, incluyendo todos sus elementos como calzada, aparcamientos, aceras, luminarias y franjas ajardinadas.

Se establecen de acuerdo con las Normas Subsidiarias 3 tipos de calle:

Penetración.  
Distribuidora.  
Servicio.  
Peatonal.



En las tres primeras se admite la circulación mixta de vehículos y peatones de acuerdo con su trazado, en la última solo peatones (no rodada) salvo en caso de emergencia (ocasional).

Se prohíbe en general el aparcamiento fuera de los lugares previstos en el Plan de Ordenación, o en el exterior de las parcelas.

En la zona residencial agrupada, se dispone en el exterior de la agrupación de un aparcamiento privado cubierto por cada bungalows que se construya. Así como por cada chalets.

En las llamadas parcelas "primas" se dejará en el interior de la parcela plazas de aparcamientos en garaje, una por cada vivienda.

En las explotaciones de bungalows se dejarán aparcamientos interiores de acuerdo con los requisitos mínimos de infraestructura turística en alojamientos, restando los previstos como dotación por el Plan.

#### **6.4. Edificaciones bajo rasante**

Aquellas edificaciones (independientemente de su uso) que cuenten con edificaciones bajo rasante, sean sótanos o semisótanos, deberán asegurar una total impermeabilización del volumen de edificación bajo rasante.

En ningún caso se podrán utilizar instalaciones para el bombeo de las aguas subálveas que pudieran filtrarse hacia la edificación, debiendo solucionarse esta infiltraciones mediante la adecuada impermeabilización de los paramentos de la edificación bajo rasante.



SECTOR I

Parcela 19.1							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
---	Casas vacaciones (bungalows) Hotel-bungalows	---	30	0,50	---	2 plantas	≥ Altura Mínimo 3,00 m

Lotes 21 y 23							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
---	Turístico (1)	---	25 (2)	0,25 (2)	---	1 planta	≥ Altura Mínimo 3,00 m

- (1) En el Lote 21 el uso será el de casas de vacaciones (bungalows); en el Lote 23 será el de Hotel-Bungalows.  
(2) En el Lote 23 la ocupación será del 30% y la edificabilidad del 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Parcela mínima: 15% de la superficie del Lote.

Edificio de aparcamientos en la ladera del Barranco de Maspalomas							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura	Separación linderos
16.294,00	(1)	(2)	100 (3)	2,30 (4)	---	3 plantas (5)	(6)

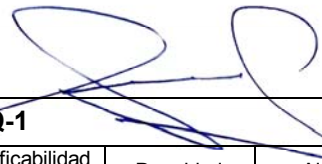
- (1) Aparcamientos. Se respetará el uso de Estación de Bombeo existente.  
(2) Dentro de la edificación se admite el de aseos y vestuarios, almacenaje al servicio de las instalaciones principal y complementaria, la localización de maquinas expendedoras automáticas, 477,00 m<sup>2</sup> para dotación municipal en planta 3ª y locales comerciales en planta segunda junto a la Estación de Bombeo, que podrán tener una altura libre interior de 2,50 m y una superficie no superior a 560,00 m<sup>2</sup>.  
En la cubierta, todos los relacionados con el deporte y la cultura, los de servicios relacionados con el turismo, tales como agencias de viajes, rent a car, información inmobiliaria, los de bares y restaurantes (se limita la instalación de restaurantes a un máximo de tres unidades) y los relativos al amueblamiento urbano.  
El uso deportivo solo se permitirá en instalación al aire libre, mientras que los usos incluidos como servicios, salvo el de telefonía, deberán instalarse en edificaciones.  
Se consideran usos prohibidos en la cubierta de la edificación, el residencial, el comercial (salvo los incluidos expresamente como tolerados) y el de discotecas y Pubs en todas sus variedades.  
(3) En planta de cubierta la ocupación del suelo por instalaciones que conlleven el carácter de uso restringido del suelo no podrá ser superior al 35% de la superficie de la cubierta  
(4) En la cubierta del edificio se permite la construcción de un máximo de 450,00 m<sup>2</sup> con destino a los usos tolerados, en módulos cuya superficie no será superior a 100,00 m<sup>2</sup>. Igualmente se permite la realización de 900,00 m<sup>2</sup> de zonas cubiertas sin cerramiento perimetral que, al igual, que las superficies construidas se computarán como de uso restringido.  
(5) Sin que la cubierta del edificio de aparcamientos sobrepase la rasante de la carretera del Faro en mas de 1,40 mts. Las edificaciones a instalar en la cubierta no podrán tener una altura superior a 4,00 m en cualquiera de sus puntos, salvo elementos singulares decorativos.  
(6) Para las edificaciones en la cubierta, tanto las zonas cubiertas, como las edificadas guardarán una distancia de 5,00 m, a contar desde el límite del forjado de la cubierta y de 10,00 m desde la línea exterior o bordillo, en su caso, de la actual carretera del Faro.

- La colocación de letreros deberá acomodarse a las Ordenanzas específicas que el municipio tiene aprobadas, prohibiéndose los letreros luminosos.
- La realización de eventos que supongan utilizar suelo fuera del destinado a uso restringido o alteración de las normas de uso, deberá estar sometida a autorización municipal, en las condiciones reglamentariamente establecidas.



Al encontrarse la edificación en Area de Sensibilidad Ecológica, previamente a la concesión de la licencia de obras deberá tramitarse un Estudio Básico de Impacto.

PARCELA: Q-1



Parcela Q-1							
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso característico	Uso Tolerado	Ocupación (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Densidad	Altura	Separación linderos
11.887,00	Residencia geriátrica	----	50 (1)	0,90	Máximo 200 habitaciones	3 plantas (2)	≥ 5,00 m (3)

(1) En planta baja, 35% en plantas altas y 70% bajo rasante.

2) Desde la rasante de la c/ mas baja, sin que en ningún caso la edificación pueda sobrepasar la rasante de la Avda. de Colón en ningún punto.

Sobre la cubierta no se permitirá ningún tipo de construcción, con excepción de las cajas de escalera, maquinarias del ascensor y los conductos de ventilación.

(3) A todos los linderos, excepto a la Avda. de Colón que será =4,00 m. Se permitirá una separación al lindero con el vial de acceso de 3,00 m en la zona de la edificación destinada zonas comunes, en una longitud máxima del 15% de la fachada.

-Al encontrarse la parcela en Area de Sensibilidad Ecológica, deberá tramitarse, antes de la concesión de la licencia, un Estudio Básico de Impacto.

-La cubierta será no transitable, estando acabada la misma con árido redondeado.

-Los únicos colores admitidos serán en la gama de los ocre y sienas.

-Se deberá tratar, en el caso que se desmonte la parcela, la visión de la edificación desde la Avda. de Colón, mediante la inclusión de pérgolas ajardinadas o procedimiento similar, a nivel de la mencionada avenida, que tamice la edificación.

## CUADRO DE SUPERFICIES

### SECTOR I

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
Lote 19-1	3.379,23
Lote 21	29.174,24
Lote 23	27.591,88
Parcela aparcamientos	16.294,00
Parcela Q-1	11.887,00