

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento es copia fiel de su original, que se encuentra archivado en esta Secretaría General a mi cargo

En Gáldar, a 23 de Octubre de 2.012

LA SECRETARIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DE CUEVAS DE LAS CRUCES, TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR, GRAN CANARIA



NORMATIVA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2012.

En Gáldar, a 17 de Enero de 2013

LA SECRETARIA

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1. Objeto y naturaleza.....	1
Artículo 2. Ámbito territorial.....	1
Artículo 3. Objetivos específicos.	1
Artículo 4. Documentos integrantes.	2
Artículo 5. Aplicación e interpretación.	2
TITULO II RÉGIMEN DE USOS.....	3
CAPITULO I CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS	3
Artículo 6. Clasificación de los usos.	3
Artículo 7. Uso característico.....	3
Artículo 8. Usos permitidos y autorizables.	3
Artículo 9. Usos Prohibidos.....	4
TITULO III NORMAS ESPECIFICAS PARA EL APROVECHAMIENTO Y DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.....	4
CAPITULO I. USOS PRIMARIOS.....	4
Artículo 10. Condiciones de implantación de la ganadería estabulada.....	4
CAPITULO II. USOS SECUNDARIOS.....	5
Artículo 11. Condiciones de implantación de talleres de artesanía.....	5
CAPITULO III. USOS TERCIARIOS.....	6
Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial.....	6
Artículo 13. Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.....	6
CAPITULO IV. USO DOTACIONAL COMUNITARIO Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
Artículo 14. Condiciones de implantación de los usos de esparcimiento y espacios libres.....	7
Artículo 15. Condiciones de implantación del uso dotacional.....	8
Artículo 16. Determinaciones generales para los usos de servicios públicos.....	9
Artículo 17. Condiciones generales de implantación del uso servicios públicos e infraestructuras.....	10
Artículo 18. Condiciones específicas de las infraestructuras viarias.....	11
Artículo 19. Condiciones específicas de los accesos interiores a la parcela.....	13
Artículo 20. Condiciones específicas de los aparcamientos en vía pública.....	14
Artículo 21. Condiciones específicas de las infraestructuras de abastecimiento.....	14
Artículo 22. Condiciones específicas de las infraestructuras de saneamiento.....	15
Artículo 23. Condiciones específicas de la infraestructura de energía.....	15
Artículo 24. Condiciones específicas de la infraestructura de telecomunicaciones de TV.....	16
Artículo 25. Condiciones específicas para las infraestructuras de gestión de residuos.....	17
CAPITULO V. USO RESIDENCIAL	17
Artículo 26. Definición y categorías del uso residencial.....	17
Artículo 27. Condiciones genéricas de accesibilidad a la parcela.....	18
Artículo 28. Condiciones genéricas de integración paisajística.....	18
Artículo 29. Condiciones estéticas generales de la edificación.....	18
Artículo 30. Carta de colores.....	19
Artículo 31. Tipologías, alturas, fachadas y elementos compositivos.....	19
Artículo 32. Cerramientos y vallados.....	21
Artículo 33. Muros de contención y bancales.....	22
Artículo 34. Normativa edificatoria Ar-Cc. Casa-Cueva.....	22
Artículo 35. Normativa edificatoria Ar/200. Vivienda aislada.	24
Artículo 36. Normativa edificatoria Ar/225L. Vivienda aislada en ladera.....	25

TÍTULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	27
Artículo 37. Protección de los valores patrimoniales.....	27
Artículo 38. Protección cautelar de los yacimientos.....	30
TÍTULO VI PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	30
Artículo 39. Protección del dominio público hidráulico.....	30
TITULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	30
Artículo 40. Régimen general de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.....	30

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y naturaleza.

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 2º del artículo 13 del Plan General de Ordenación de Gáldar, Aprobado Definitivamente y de forma Parcial por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 20 de julio de 2006 (BOC, Núm. 41, de 26/02/2007 y BOP Núm. 32, de 09/03/2007, se prevé para aquellos ámbitos de poblados de cuevas trogloditas, núcleos tradicionales de casas o núcleos mixtos, su desarrollo y ordenación mediante Planes Especiales de Ordenación entre los que se cita el asentamiento rural de Cuevas de las Cruces (SRAR”,- 4) Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Cruces (PE-2 Cuevas de Las Cruces).

Artículo 2. Ámbito territorial.

1. El ámbito territorial del PE- 2 Cuevas de Las Cruces lo establece el Plan General de Ordenación de Gáldar, la delimitación de dicho ámbito se define según el Plano E.6 del Plan Estructural, Ordenación Pormenorizada, Asentamientos Rurales.

La delimitación del ámbito territorial de ordenación se señala en el Plano de Situación de este Plan Especial.

Artículo 3. Objetivos específicos.

1. Dentro del marco legal establecido el presente Plan Especial de Ordenación tiene como objetivos los relacionados a continuación:
 - a. La conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato.
 - b. Dotar al asentamiento de infraestructuras y servicios adecuados a su población.
 - c. La integración social de los residentes en el asentamiento.
 - d. La conservación de los valores patrimoniales presentes en el núcleo.

Artículo 4. Documentos integrantes.

1. El presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Cruces se compone de los siguientes documentos:
 - a) Memoria de Información y Diagnóstico.
 - b) Memoria de Ordenación.
 - c) Normativa.
 - d) Planos de información y de ordenación.
 - e) Programa de actuación y Estudio económico – financiero y Memoria de sostenibilidad económica.
 - f) Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - g) Memoria ambiental.

Artículo 5. Aplicación e interpretación.

1. La interpretación del presente Plan Especial de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Gáldar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades supervisoras propias del Cabildo de Gran Canaria y de la Comunidad Autónoma.
2. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales y específicos del Plan Especial de Ordenación y al menor deterioro del medio ambiente y del paisaje rural circundante. En cualquier caso, se realizará siguiendo el orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
 - a. Determinaciones contenidas en la presente Normativa.
 - b. Planos de Ordenación.
 - c. Memoria de Ordenación.

TITULO II RÉGIMEN DE USOS

CAPITULO I CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 6. Clasificación de los usos.

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y la posible admisión de su implantación en el ámbito del presente Plan Especial se distinguen los siguientes tipos de usos:
 - a. Uso característico: principal o predominante expresamente atribuido por el Plan Especial de Ordenación Cuevas de Las Cruces.
 - b. Uso permitido y autorizable: aquel cuya implantación está permitida por el Plan Especial de Ordenación Cuevas de Las Cruces.
 - c. Uso prohibido: aquel cuya implantación no esté permitida por el Plan Especial de Ordenación Cuevas de Las Cruces.
2. El que un uso se establezca como autorizable o permitido no exime de la obtención de las correspondientes licencias municipales y autorizaciones sectoriales que correspondan al uso o actividad en función de la normativa vigente.

La regulación de los usos contemplados por el presente Plan Especial se remite al Plan General de Ordenación de Gáldar en cuyo *Anexo: Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural* se detalla.

Artículo 7. Uso característico.

El uso característico en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces es el residencial en vivienda unifamiliar aislada. La vivienda colectiva y entre medianeras se contemplan como uso compatible para las edificaciones preexistentes con dicho uso y tipología, anteriores a la aprobación del presente Plan.

Artículo 8. Usos permitidos y autorizables.

Se consideran usos permitidos y autorizables en el ámbito de ordenación del presente PE-2 Cuevas de Las Cruces:

- a. Los usos primarios comprendiendo:

-
- El uso ganadero en la categoría de ganadería tradicional estabulada, de acuerdo a las condiciones que establezca el Plan Territorial Especial Agropecuario PTE-9 para los asentamientos rurales.
 - La captación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, integrados en los distintos paisajes.
 - Los usos de conservación y mejora ambiental, a través de actividades que tengan por objeto el mantenimiento, protección, mejora y recuperación del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
 - Los usos de esparcimiento a través de actividades recreativas de escasa entidad que respeten los valores naturales y paisajísticos, siempre que estén plenamente integrados en el medio rural sin alterar las características ni el paisaje de la zona.
 - b. Los usos secundarios en la categoría de usos industriales preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con los de vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
 - c. El uso terciario comercial en la categoría de pequeño comercio, así como el uso de hostelería y restauración en las categorías de kioscos y terrazas, bares, y cafeterías y pequeños restaurantes.
 - d. Los usos dotacionales comunitarios en las categorías de esparcimiento y espacios libres de uso público (plazas, jardines, zonas ajardinadas y áreas libre de edificación), y social (cultural–divulgativo y social). Así como los usos de servicios públicos.

Artículo 9. Usos Prohibidos.

Los restantes.

**TITULO III NORMAS ESPECIFICAS PARA EL APROVECHAMIENTO Y DESARROLLO DE
LOS USOS Y ACTIVIDADES**

CAPITULO I. USOS PRIMARIOS

Artículo 10. Condiciones de implantación de la ganadería estabulada.

1. La ganadería estabulada no conlleva más intervenciones que edificaciones de escasa entidad vinculadas al uso residencial y en su caso, la mejora de las instalaciones y edificaciones existentes, siempre con los métodos y formas del entorno rural y justificando su necesidad según las características de los rebaños.
2. Las condiciones de implantación en el asentamiento rural serán las determinadas por el Plan Territorial Especial Agropecuario PTE-9 para este tipo de asentamientos.

CAPITULO II. USOS SECUNDARIOS

Artículo 11. Condiciones de implantación de talleres de artesanía.

Solo se autorizarán aquellos talleres artesanales que, cumplan con la legislación o la normativa sectorial en cuanto le sea de aplicación, cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Estarán enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas.
- b. No podrán estar emplazadas en locales de más de 200 m².
- c. En el caso de que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afectaran a la actividad residencial por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 45Db.
- d. No emitirán emisiones olorosas, ni generaran emisiones de polvo, calor, humos, vahos, gases u olores molestos que puedan ser detectados por los residentes de predios vecinos, o que produzcan molestias o riesgos para la salud.
- e. Se posibilitará adaptar un módulo de servicio (retrete, ducha y lavabo), sin detrimento de los espacios de la edificación en la que se encuentre instalado.
- f. El lugar destinado a la pequeña actividad industrial deberá tener iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial.
- g. Todos los parámetros interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos.

-
- h. Las superficies requeridas para los distintos procesos de producción, elaboración, y almacenaje, no podrán sobrepasar las dimensiones de 50 m².
 - i. Quedan prohibidas las salidas de humo que no sean por la cubierta, y siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas por la Consejería de Empleo Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. En ningún caso podrán quedar visibles desde la vía pública.
 - j. Los residuos generados por la actividad deberán ser debidamente gestionados bien directamente o bien mediante un gestor autorizado de conformidad con la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

CAPITULO III. USOS TERCARIOS

Artículo 12. Condiciones de implantación del uso comercial.

1. El uso comercial en el asentamiento en su categoría de pequeño comercio se permitirá cuando tenga lugar en un establecimiento independiente de otros usos y su dimensión no supere los 300 metros cuadrados de superficie construida.
2. Su instalación y acceso se efectuará en planta baja con acceso directo desde la vía pública.
3. Deberá contar con servicio higiénico en las condiciones requeridas para esta categoría en el PGO de Gáldar.
4. El uso comercial en su categoría de pequeño comercio se considera compatible con el uso residencial y dotacional en la categoría cultural-divulgativo.

Artículo 13. Condiciones de implantación del uso de hostelería y restauración.

1. El uso de hostelería y restauración en sus categorías de bares, cafeterías y pequeños restaurantes se consideran compatibles con los uso dotacionales Social y Cultural, así como con el uso residencial.
2. El uso de hostelería y restauración en sus categorías de kioscos y terrazas se considera compatible con el uso dotacional en la categoría de espacios libres plazas y zonas verdes, así como de los usos dotacional Cultural.

CAPITULO IV. USO DOTACIONAL COMUNITARIO Y DE SERVICIOS PÚBLICOS

Sección 1. Usos Dotacionales comunitarios.

Artículo 14. Condiciones de implantación de los usos de esparcimiento y espacios libres

1. Los espacios libres que se introducen en el Plan Especial de Ordenación de Cuevas Las Cruces están comprendidos en las categorías de plaza, zonas verdes, Áreas Libres de Edificación y Espacios Libres de Valor Cultural.
2. Los usos dotacionales de infraestructuras son usos compatibles con el uso de espacio libre, excepto en Espacios Libres de Valor Cultural.
3. Zonas verdes y plaza, se ajustarán a las siguientes particularidades:

Destinadas como lugares de encuentro de los residentes, estas plazas deberán guardar un aspecto diáfano realizándose con pequeñas intervenciones de revestimiento, mobiliario, vegetación e iluminación aprovechando las condiciones topográficas del entorno y permitiendo las vistas a través de ellas.

- a. Su delimitación, establecida en los planos de ordenación del presente Plan Especial, cumple con las condiciones dimensionales mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
- b. En aquellos supuestos de saltos de nivel se procederá a su cubrición mediante rocallas con vegetación o muros de piedra careada a hueso.
- c. Los pavimentos admisibles van desde los adoquines, hormigones coloreados de tonos terrosos del lugar a tierra batida confinada con bordillos de piedra del lugar. Se valora la mixtura de las intervenciones.
- d. Se trazarán ejes de movilidad y áreas en el que se albergue el mobiliario urbano, realizados mediante pavimentos de adoquines, piedra natural u hormigón coloreado.
- e. En el caso de implantación de árboles o vegetación ornamental se situarán en jardineras confinadas en bordillos de piedra del lugar.
- f. El mobiliario de implantación en la plaza será de carácter rural predominando el uso de madera y materiales pétreos.
- g. En las zonas verdes abancaladas se permite la implantación de pequeñas huertas vecinales siempre que tal ocupación no merme la calidad visual del entorno y la propia configuración de la zona verde como espacio abierto. Deberán contar para su ocupación y uso con la correspondiente autorización municipal que fijará el alcance de la intervención admitida.

4. **Áreas Libres de Edificación:** Son ámbitos o áreas, tales como barrancos, acantilados y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptibles de ser considerados como espacio libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello, así como ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje, y transición con el restante suelo rústico. Prima la restitución ambiental y paisajística. Retirada de construcciones e instalaciones incompatibles. Limpieza.
En las zonas más llanas pero que dimensionalmente no han alcanzado la categoría de zonas verdes se permite el pequeño acondicionamiento y jardinería.
5. **Espacio libre de valor cultural:** área donde se ubican los conjuntos de valor etnográfico y arqueológico. Siendo su objetivo la recuperación y protección del patrimonio histórico este espacio ha de quedar libre de cualquier construcción así como de actuaciones como servicios de instalaciones, comunicación u otras intervenciones que afecten a los bienes reconocidos y en especial al subsuelo de áreas de potencial arqueológico como pueden ser el interior de las cuevas o zonas de vertedero en la boca de las mismas.

Prima la protección de los valores etnográficos y arqueológicos. Retirada de construcciones, instalaciones y usos incompatibles. Limpieza.

Artículo 15. Condiciones de implantación del uso dotacional.

1. **Social. (SO).** Se pretende la recuperación de cueva que presenta valores etnográficos, situada en la parte baja del asentamiento junto a la entrada este. Se destina a uso dotacional social polifuncional, un espacio que atienda a las necesidades de un espacio comunitario al conjunto de la población del asentamiento.

Los parámetros edificatorios de aplicación a la dotación social son análogos a los que se establecen para las Casas-cuevas.

Se acondicionará el espacio exterior en relación al uso dotacional social.

Se admite como uso compatible el uso de hostelería y restauración en sus categorías de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

2. **Cultural-divulgativo. (CU).** Parcela ubicada en la zona alta del asentamiento, sobre el escarpe que contiene el Espacio Libre de Valor Cultural.

La topografía de la parcela permite compatibilizar su cubierta como espacio libre – mirador.

Su integración paisajística obliga al escalonamiento del volumen construido y su revestimiento con piedra del lugar.

Se admiten como usos compatibles el uso de hostelería y restauración en sus categorías de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y el uso comercial en su categoría de pequeño comercio.

Los parámetros edificatorios de aplicación a la dotación Cultural-divulgativo (CU) son:

Ocupación: 100%

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Altura máxima: 1 planta, 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno.

Sección 2. Usos de Servicios públicos

Artículo 16. Determinaciones generales para los usos de servicios públicos.

1. Se provee para la organización del asentamiento los siguientes servicios básicos:

a. Infraestructuras viarias:

- Caminos rurales: Aquellos que permiten un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configura la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos permitidos. Se corresponde con la vía asfaltada existente en el límite sur del asentamiento y acceso norte desde camino de Botija.

También se incluye en esta categoría el viario previsto en la cota superior del asentamiento y cuyo desarrollo resulta externo al mismo. El desarrollo de este viario que conecta con la carretera de Botija tiene un recorrido de unos 100 metros, de los que sólo 30 metros están dentro del asentamiento. Su previsión resulta necesaria a fin de garantizar el actual acceso rodado de las 5 viviendas existentes compatibilizándolo con la protección del entorno, y eliminando los impactos actuales.

- Pistas: conformadas por los diferentes rodones que salen de los caminos principales y que sirven de acceso a cada uno de los conjuntos de edificaciones. Su ancho se limita a 4 metros.

- Senderos: Vías peatonales, caminos o escaleras acondicionadas de 2 metros de ancho que permiten el acceso a las edificaciones que se sitúan en la pendiente del terreno y a las que no es posible dotar de acceso rodado. Discurren de forma ajustada a la topografía del terreno y su traza se basa en las preexistencias.

2. Aparcamiento en vía pública: Áreas adaptadas destinadas al estacionamiento de vehículos de forma temporal con acceso directo desde la vía pública. El estacionamiento de vehículos sólo podrá realizarse en lugares dispuestos al efecto. Los aparcamientos en vía pública dispondrán de dispositivos adaptados a bicicletas.

3. Infraestructuras hidráulicas: para garantizar el suministro de agua en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces, se prevé la instalación de un depósito regulador. Su ubicación en una zona verde se establece como uso compatible.
4. Infraestructuras de saneamiento: se garantizará la recogida, transporte y evacuación de aguas mediante el alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales y la instalación de una depuradora.
5. Infraestructura de energía: se garantizará el suministro de energía eléctrica y alumbrado público en todo el asentamiento rural.
6. Infraestructuras de telecomunicaciones: instalación de un repetidor de señal de TV que suministre señal a todo el asentamiento rural. Su ubicación en una zona verde se establece como uso compatible.
7. Infraestructuras de gestión de residuos: se proveerá al asentamiento rural de contenedores de recogida selectiva de basura.

Artículo 17. Condiciones generales de implantación del uso de servicios públicos e infraestructuras.

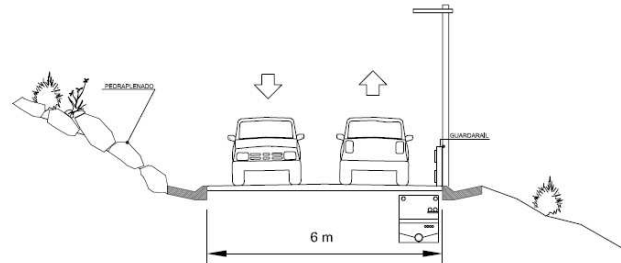
1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación sectorial que le sea de aplicación, además de por las condiciones establecidas en esta normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y ejecución de las infraestructuras deberán atender a las condiciones de sus diseños, adaptándolos para su mejor integración en el medio y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad, posibilitando la utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de los distintos servicios.
5. Para la ordenación de los servicios públicos con carácter general se establece:
 - a. Infraestructuras viarias:

-
- No se permitirá la apertura de nuevas pistas o accesos rodados en el ámbito de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación salvo en aquellos casos que así vengan establecido en la normativa del presente documento.
 - No se permitirá la realización de ensanches o apartaderos en la carretera existente en el ámbito del asentamiento.
 - Con el fin de evitar procesos de erosión, será obligada la realización de cunetas a borde de vía así como drenajes transversales en vaguada.
 - No se permite el tránsito de vehículos fuera de las vías existentes.
- b. Infraestructuras de energía:
- La eliminación de los tendidos aéreos existentes y su sustitución de forma soterrada a través de zanjas de instalaciones por el trazado de las vías públicas y caminos donde ubicarán la totalidad de los servicios.
- c. Infraestructuras de telecomunicaciones:
- Se deberán sustituir la totalidad de los tendidos de telecomunicaciones o antenas de TV actuales por canalizaciones subterráneas, que discurran por los viales o escaleras existentes o por las propuestas en el presente PE-2 Cuevas de Cruces.
- d. Infraestructuras de gestión de residuos:
- La localización de los contenedores de residuos se detalla en la planimetría adjunta del plan especial de ordenación, plano O.3 Sistema de espacios libres y servicios.
 - Se prevé la recogida selectiva colocando contenedores de orgánicos, envases, vidrio y de papel. La ubicación de los contenedores de residuos se implantarán de manera que facilite la accesibilidad a los usuarios y a los vehículos para la recogida.

Artículo 18. Condiciones específicas de las infraestructuras viarias.

1. Para la ordenación de las infraestructuras viarias se prevén los siguientes parámetros:
 - a. Caminos rurales:
 - Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho mínimo de 6 metros.
 - Su acabado se realizará mediante el firme de asfalto.
 - A ambos lados se situarán cunetones, que discurrirán a lo largo de toda la longitud del vial principal, así como drenajes transversales en vaguada.

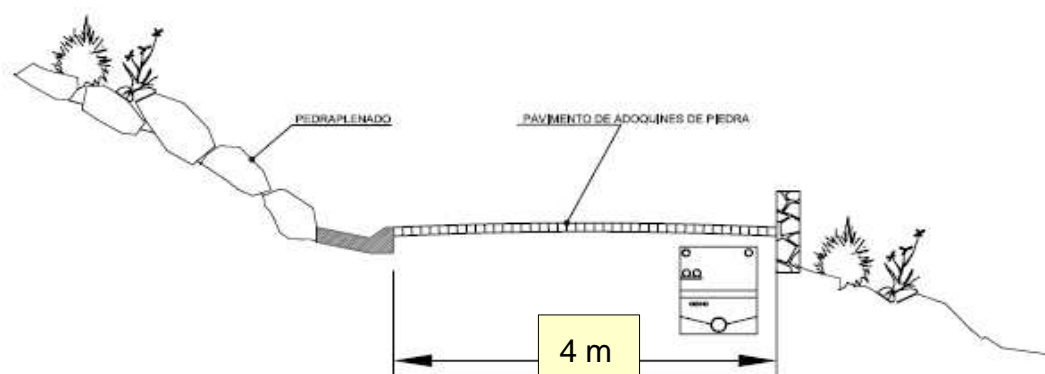
- Se implantarán guarda raíles adaptados al entorno rural, excluyendo los guarda raíles de perfiles metálicos.



Sección esquemática del vial principal del asentamiento.

b. Pistas:

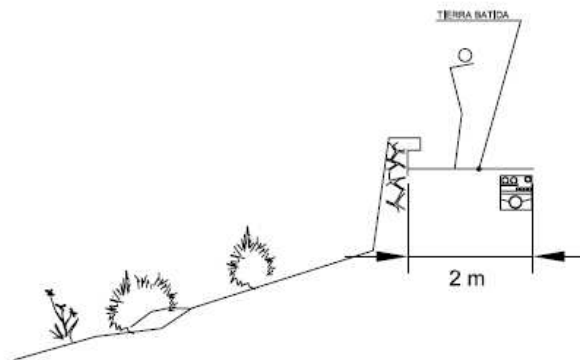
- Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho de 4 metros, con los sobrecanchos necesarios en curvas y fondos de saco.
- El acabado del firme se resolverá mediante adoquines, hormigón coloreado o tierra batida del lugar, según las condiciones técnicas requeridas en función de la pendiente de la misma y requisitos de integración en la ordenación.
- El vial va asociado a los muros de piedra careada a hueso de 80 cm de altura media, que podrá alcanzar puntualmente hasta 3 metros en función de la topografía.
- Se dispondrá el cunetón en el lado interior del vial.



Sección esquemática de pista pavimentada.

c. Senderos.

- Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho uniforme de 2 metros para adecuarse a las disposiciones legales de accesibilidad mínimas. Su trazado atenderá a la adaptación máxima a la morfología del terreno y caminos existentes.
- El acabado del firme se resolverá, en función de las requisitos de integración, mediante tierra batida del lugar compactada con bordillo de borde u hormigón coloreado.
- El sendero va asociado a muro de piedra en su lado exterior con una altura de 50 cm de altura media, ejecutado con piedra careada a hueso o gaviones con piedra no careada.



Sección esquemática de los viales peatonales.

Artículo 19. Condiciones específicas de los accesos interiores a la parcela.

El acceso a las edificaciones en el interior de la parcela privativa se realizará ajustándose a los siguientes parámetros:

- El ancho de los accesos de las parcelas se limitará de forma que no sea posible el doble sentido de circulación de vehículos de manera simultánea.
- La sección transversal de la vía tendrá un máximo de 3'5 metros, debiendo en todo caso no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atraviese el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno. En caso de que la pendiente lo haga necesario se levantarán muros revestidos de piedra para evitar la erosión y pérdidas de suelo.

- Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, han de ser de materiales propios de medio rural buscando la mayor integración.
- No se permitirá el pavimentado, sea asfaltado o con hormigón, de las pistas internas en las fincas, salvo que se justifique en tramos de pendiente longitudinal máxima del terreno del 15% y transversal máxima del 20%; en tales casos, se permitirá solamente el hormigón coloreado que cubrirá dos rodaduras de un máximo de 0,80 metros cada una, separadas por una franja libre de igual dimensión máxima, o mediante adoquinado flotante en una sección transversal de 2,40 metros de ancho sobre el terreno compactado y sin solera, dejando el resto sin pavimentar.

Artículo 20. Condiciones específicas de los aparcamientos en vía pública.

Aparcamientos en vía pública:

- Superficie mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Especial, se reservará un 2%, mínimo, para usuarios minusválidos. Tendrá una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m.
- Su acabado se ejecutará en continuidad con el viario que le da acceso por lo que mantendrá el mismo pavimento que aquel, adoquinado, hormigón coloreado o tierra batida del lugar. En el pavimento se marcarán las divisiones de las plazas mediante soluciones integradoras, franja de distinto color, adoquines embebidos, etc..
- Se dispondrán marquesinas de madera u otro material que simule la madera.
- Los elementos de jardinería, tales como la vegetación, los cúmulos de terreno conformando dunas o los muros de piedra que acompañan a las plazas de aparcamiento se dispondrán para ocultar al conjunto de vehículos.

Artículo 21. Condiciones específicas de las infraestructuras de abastecimiento.

1. Abastecimiento de agua: Para garantizar el suministro de agua en el asentamiento rural, se prevé la instalación de un Depósito Regulador de Abasto, que cumpla con los siguientes parámetros:

- Una vez instalado el depósito regulador, los bidones emplazados en la cubierta de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial de Ordenación deberán ser eliminados. No obstante, y hasta tanto esto no se produzca, se deberán adoptar medidas correctoras tendentes a eliminar los impactos paisajísticos que este tipo de instalaciones ocasionan, tales como, el uso de materiales de cubrición que mimeticen los posibles impactos o su cubrición con telas del color de la tierra.

-
- Su capacidad deberá cubrir las necesidades de la presente y futura población, así como resolver adecuadamente la red contra incendios y las necesidades de agua para limpieza y riego, además de tener cobertura para una reserva de agua para cinco días, a raíz de un cálculo de 200 litros por persona y día, y sabiendo que la población máxima del asentamiento es de 78 habitantes. Estableciéndose una capacidad mínima de 87 m³.
 - La red de distribución interior de agua se realizará mediante derivaciones del colector general a través de ramales transversales de distribución. Las conducciones se prevén bajo el pavimento de los viales públicos.

Artículo 22. Condiciones específicas de las infraestructuras de saneamiento.

Para la ordenación de las infraestructuras de saneamiento se determinan los siguientes parámetros:

- Se establecerá un sistema separativo de evacuación de aguas residuales, dos redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales.
- La red de saneamiento pública y las derivaciones del saneamiento privado, estarán conectadas a la red general de saneamiento.
- Las derivaciones privadas se conectarán a la red general de saneamiento, quedando prohibidos los pozos negros.
- Las viviendas que de manera excepcional no pudiesen conectarse a la red, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con la misma.
- Se deberán sustituir las fosas existentes por mini depuradoras compactas que estarán equipadas, como mínimo de sistema de filtración con dosificación de coagulantes y floculante y sistema de desinfección por cloración para reutilización del agua depurada para el riego o la limpieza de los viales.

Artículo 23. Condiciones específicas de la infraestructura de energía.

Se promoverá el uso eficiente de la energía con medidas de ahorro y eficiencias energéticas. En este sentido, la implantación del alumbrado público y suministro de energía eléctrica en el asentamiento rural, se ajustará a los siguientes parámetros urbanísticos:

a. Alumbrado público:

- Para la iluminación nocturna de exteriores, se utilizarán lámparas convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo y como mínimo 20° por debajo de la horizontal.

-
- Para alumbrados de vías públicas, el tipo de lámparas a utilizar deberá ser preferentemente monocromático de sodio de baja presión, salvo que existan razones justificadas para utilizar de otro tipo siendo preferentemente la instalación de energías fotovoltaicas.

 - Los caminos rurales, caminos y espacios libres, con el objeto de posibilitar la contemplación nocturna dispondrán de iluminación de manera que se ilumine únicamente el pavimento sin que el halo de luz supere los 50 centímetros de altura. La iluminación de cuevas y espacios libres dispondrán de dispositivos horarios que permitan el apagado automático.

 - Se optará por los diseños sencillos, la preferencia de las farolas en fachada a las que utilizan postes, y su localización en los puntos y alturas menos impactantes.

 - Para los elementos de iluminación exterior en viviendas, las anteriores exigencias tienen carácter de recomendación.

b. Suministro de energía.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos de nueva construcción y la sustitución de los tendidos preexistentes se realizarán siempre que sea técnicamente posible soterrados. Los trazados de la red se dispondrán de forma que se generen el menor impacto ambiental.

Artículo 24. Condiciones específicas de la infraestructura de telecomunicaciones de TV.

1. Se prevé en el presente PE-2 Cuevas Las Cruces la implantación de una antena de TV/ repetidor de señal en la parte superior del asentamiento que suministre la señal al conjunto. La elección de este emplazamiento responde a su menor impacto ambiental, especialmente el paisajístico, y a la ausencia de afecciones de valores naturales y culturales. En este sentido, su instalación se ajustará a los siguientes parámetros:
 - Se utilizarán los elementos de menor altura posible y menos perceptible, pintados en un color que permita su integración con el paisaje.

 - La obra civil tendrá su acabado en piedra natural y enfoscado rustico en todos sus paramentos exteriores y tipológicamente se adaptará a lo dispuesto en la sección 1, Condiciones generales del Capítulo V Uso residencial de la presente Normativa Urbanística.

 - No obstante, y hasta tanto no se realice la implantación de la antena/repetidor de señal de TV como medida provisional a adoptar se deberán ocultar las antenas de televisión existentes, de modo que no puedan apreciarse desde las visiones normales.

 - Cuando, por razones tecnológicas, queden inservibles las instalaciones se procederá a su desmantelamiento y a la restauración del entorno afectado.

Artículo 25. Condiciones específicas para las infraestructuras de gestión de residuos.

El criterio establecido es la separación de los residuos domésticos para su posterior recuperación y reciclado.

- El diseño de los locales y viviendas debe contemplar el uso de contenedores separativos según la naturaleza de los residuos domésticos, y su posterior depósito en contenedores apropiados.
- Los jardines y zonas arboladas deben prever la posibilidad de que los residuos derivados de la jardinería puedan convertirse en compost para su posterior utilización como abono.
- Los contenedores de residuos se dispondrán dentro de elementos de fábrica que mimeticen su situación, estos se realizarán con fábrica de bloques o similar con tratamientos superficial con el objetivo mencionado de mimetizarse con el medio. El soporte donde se sitúen los contenedores habrá de ser impermeabilizante permitiendo su lavado.

CAPITULO V. USO RESIDENCIAL

Sección 1 Condiciones generales

Artículo 26. Definición y categorías del uso residencial.

1. A efectos de la aplicación de estas normas, se entenderá como una edificación de uso residencial, el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente destinado al alojamiento de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela, como ámbito no apto para la edificación.
2. Dentro del uso residencial se establece como uso característico el de vivienda unifamiliar, una sola vivienda por parcela. La vivienda colectiva y entre medianeras se considera un uso compatible para las edificaciones preexistentes con dicho uso y tipología, anteriores a la aprobación del presente Plan.
3. En el asentamiento se determinan las siguientes tipologías:
 - Vivienda aislada en Ladera (Ar-225 L).
 - Vivienda unifamiliar aislada (Ar-200).
 - Casa – Cueva (Ar-Cc).

Artículo 27. Condiciones genéricas de accesibilidad a la parcela.

Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazados por el presente Plan Especial de Ordenación, debiendo tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

Artículo 28. Condiciones genéricas de integración paisajística.

1. Tanto en las nuevas construcciones como en las actuaciones que se lleven a cabo en las existentes se tendrá en cuenta que el emplazamiento y orientación, así como su forma, dimensiones, materiales, colores y texturas, deberá adecuarse al objetivo de mimetizarse con el ámbito circundante o a la imagen del paisaje rural, el uso de la paleta de colores ocres del presente PE-2 Cuevas de Las Cruces.
2. Los proyectos de edificios e instalaciones deberán proyectarse partiendo del conocimiento integrado de los factores climáticos del lugar donde se pretende la implantación.

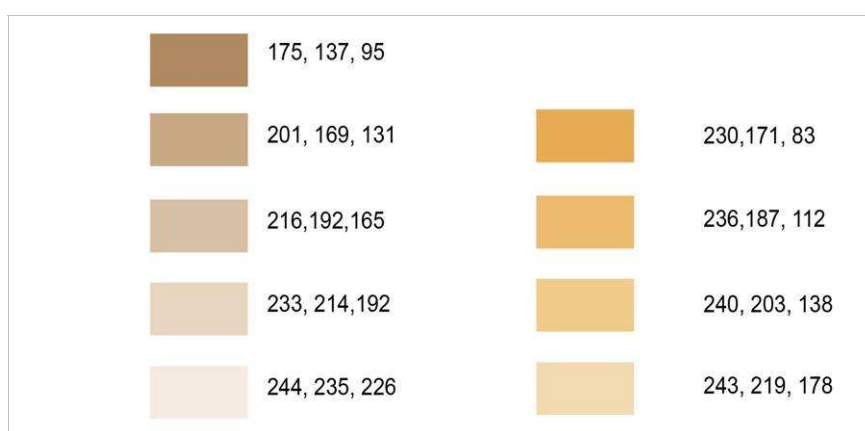
Artículo 29. Condiciones estéticas generales de la edificación.

1. No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas. Se prohíbe la tipología salón-vivienda.
2. Todas las edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores incluidas las paredes medianeras y cubiertas perfectamente terminadas, debiendo sus propietarios mantenerlas en las debidas condiciones estéticas y de conservación. En este sentido, las fachadas laterales y traseras de la edificación deberán estar tratadas igual que la fachada principal.
3. Los acabados serán de enfoscado a buena vista con arista redondeada y acabado con pintura al cemento con color a elegir entre los comprendidos en la carta de color propuesta en el presente Normativa en su artículo 30.
4. Se prohíbe el uso de aplacados y materiales cerámicos como recubrimiento. Para la cubrición de los paramentos se usaran enfoscados o acabados en mortero y tratamientos superficiales de pintura. Se utilizarán colores y materiales que favorezcan la integración de las edificaciones, construcciones e instalaciones en el entorno.
5. Se prohíben los almendrados artificiales, pudiendo dejarse vistos los sillares esquineros, jambas y dinteles sólo cuando sean realmente de piedra maciza. Se prohíbe insertar lajas, aplacados, piedra lávica, materiales cerámicos u otro material en las fachadas para imitar la piedra vista, así como la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales. En particular, se prohíben los aplacados que imiten los sillares de jambas y dinteles en puertas y ventanas.

6. Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.

Artículo 30. Carta de colores

La carta de colores se basa en el sistema cromático de RGB, los colores serán los que determinan este rango de tonos de Ocre o similares. Los proyectos de rehabilitación y de nueva planta presentarán fotomontaje de acabado de la edificación con el entorno inmediato, para determinar su adaptación.



Artículo 31. Tipologías, alturas, fachadas y elementos compositivos.

1. Tipologías:
 - a. Las tipologías de la edificación se establecen partiendo del reconocimiento de los diferentes habitat presentes en el asentamiento, casa-cueva y vivienda aislada, y se desarrollarán tomando como referencia los tipos edificatorios tradicionales del medio rural de Gran Canaria, mediante volúmenes sencillos y sobrios de distintos módulos rectangulares, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto. La disposición volumétrica será preferentemente en “L”, en “C” o en “U” o recinto cerrado dejando el patio interior como elemento de articulación y relación espacial entre las dependencias.
2. Alturas:
 - a. Para la ordenanza Ar/Cc, que recoge el habitat de casa-cueva, se establece una altura máxima de 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno. Acorde con la altura dominante en el asentamiento para este modelo de habitación y de acuerdo a las condiciones de protección que se establecen por su valor etnográfico.

-
- b. Para las ordenanzas Ar/200 y Ar/225L, que recogen el modelo de viviendas aisladas, se establece una limitación de altura máxima de 2 plantas en cualquiera de sus fachadas.

En la ordenanza Ar/200 asignada a dos edificaciones ya existentes en ladera dicha altura máxima de 2 plantas se produce en una de sus fachadas siendo la opuesta de 1 planta. A efectos de integrar la volumetría resultante se introducen áreas de retranqueo y tratamientos de fachada.

Por su parte con la ordenanza Ar/225L se introduce una tipología de edificación escalonada para integrar las edificaciones de las zonas altas del asentamiento, con mayor presencia visual. En la misma, se limita la altura a 2 plantas en la vertical de cualquier punto del volumen edificado, efectuando su medición respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado como medida de integración.

- c. La primera planta no podrá superar los 3,5 m. de altura y la segunda planta no podrá sobrepasar los 5,7 metros.

3. Cubiertas:

- a. Las cubiertas de las edificaciones tendrán la consideración de fachada. De tal manera, su mantenimiento en condiciones de uso, impermeabilización y ornato constituyen determinaciones de protección.
- b. Las cubiertas serán planas, transitables o no. Queda prohibido el uso de cubiertas inclinadas.
- c. Las cubiertas planas en el caso de ser transitables podrán incorporar un pretil no mayor de 1,10 m. de altura sobre el forjado superior, quedando expresamente prohibidas las balaustradas prefabricadas o de obra.
- d. La colocación en las cubiertas de instalaciones tales como paneles solares, antenas parabólicas, conductos de aire acondicionado, y otras similares, necesita de licencia municipal. Se dispondrá en cubierta, o si fuera posible, en el interior de los patios, del modo menos visible desde la vía pública. En todos los proyectos de obra, sea obra nueva o de rehabilitación, deberá preverse la eventual localización, aunque no esté previsto instalarlas en ese momento, justificándose la alternativa menos impactante.

4. Fachadas:

- a. No se autorizarán chaflanes en las esquinas.

-
- b. Se prohíben los almendrados artificiales, pudiendo dejarse vistos los sillares esquineros, jambas y dinteles sólo cuando sean realmente de piedra maciza. Se prohíbe insertar lajas, aplacados, piedra lávica u otro material en las fachadas para imitar la piedra vista, así como la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales. En particular, se prohíben los aplacados que imiten los sillares de jambas y dinteles en puertas y ventanas.
 - c. Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar alojadas en la fachada, con las tapas enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada, o dentro de cajetines cerrados con celosía.
 - d. No se permitirá dejar al descubierto en fachada tuberías de agua, cables de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio o su entorno. Únicamente se autorizarán los canalones de aguas pluviales.
 - e. Los elementos externos de aparatos de climatización y ventilación deberán disponerse retranqueados de manera que no afecte a la imagen de la edificación.
5. Huecos y carpinterías.
- a. Las carpinterías se dispondrán en el interior del hueco. Podrán ser de madera, metálicas, o PVC simulando la madera. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate.
 - b. El uso de enrejado se admitirá únicamente en planta baja, por motivos de seguridad, debiendo insertarse en el hueco, sin sobresalir del plano de fachada.
 - c. Las cajas de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior, sin sobresalir del paño de fachada.

Artículo 32. Cerramientos y vallados.

- 1. La realización de los cerramientos se llevará a cabo mediante fábrica de piedra del lugar o fábrica de bloques enfoscada a buena vista.
- 2. La altura máxima de los cerramientos será de 1,20 metros medidos en cada punto del terreno.
- 3. Se prohíbe el vallado mediante muros de bloque sin enfoscar ni tratar.
- 4. No se permite la realización de cerramientos mediante materiales de desecho.
- 5. Se permiten los sistemas de delimitación de fincas y subdivisiones parcelarias mediante vegetación.
- 6. Será obligatorio el tratamiento como fachada de las medianerías, tapias, cerramientos y paramentos que queden al descubierto.

Artículo 33. Muros de contención y bancales.

1. Se permite la realización de muros de contención como consecuencia de alguna de las obras permitidas.
2. Deberán estar contruidos o revestidos en piedra.
3. Su altura no superara los 3 metros de altura.

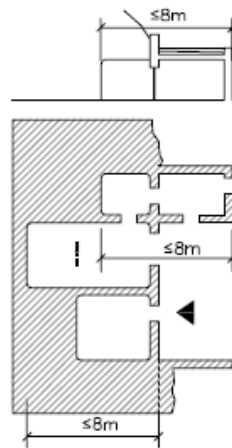
Sección 2. Condiciones específicas.

Artículo 34. Normativa edificatoria Ar-Cc. Casa – Cueva.

Normativa de aplicación para los habitat de casa-cueva preexistentes en el asentamiento. Queda prohibida la ejecución de nuevas cuevas y su transformación en viviendas, por lo que la presente normativa regula exclusivamente las intervenciones en casas-cuevas existentes.

1. Condiciones para realizar ampliaciones:
 - a) Sólo se permitirá la ampliación de casa-cueva preexistente para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos, queda prohibida expresamente la construcción de nuevos cuerpos externos asociados si no se ajusta a lo anteriormente indicado.
 - b) Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de ocho (8) metros, siempre y cuando no posea cuerpos externos asociados.
 - c) Delante de las casas - cueva no se permitirá la construcción de cuerpos que restrinjan o aminoren la ventilación e iluminación de la cueva, o bien ocupen un patio o espacio libre preexistente.
 - d) Sólo se permitirá la restauración con destino residencial de aquellas cuevas que se localicen dentro del límite de suelo rústico del asentamiento rural, siempre que se encuentren en lugares de fácil acceso y siempre que su puesta en uso no implique la creación de pistas de acceso.
 - e) En cualquier caso, las actuaciones de restauración y rehabilitación de casas-cueva deberán analizarse tipológicamente, estudiando previamente las preexistentes y las consecuencias que han tenido en las edificaciones de nueva planta las ordenanzas planteadas en el planeamiento municipal, para modificarlas o ajustarlas si fuera necesario, y regular así nuevas implantaciones. Se recomienda que el volumen edificado sobre el terreno natural sea de una crujía como máximo, de cinco metros (5 m). La altura será de una planta medida desde el terreno natural en la cota más baja de la edificación.

- f) Las casas-cueva para las que se solicite rehabilitación deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad según la legislación vigente (Disposición Segunda del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la célula de habitabilidad).
- g) Las cuevas cuya rehabilitación se solicite deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad según la legislación vigente y contar con ventilación directa al exterior o a un patio abierto que permita un diámetro mínimo de 3 metros, y tener todas las instalaciones enterradas. (Determinación extraída del PIO/GC de su artículo 116 relativo a “Definición y Criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular”)
- h) Los tratamientos de interior tendrán que seguir los modelos tradicionales, consistente en la aplicación de enfoscado rústico, redondeando las aristas y exclusivamente se permitirá la fábrica de bloques como tabiques separadores de estancias cuando no exista tal división en la cueva original. Se evaluará en la presentación del proyecto, la adecuación a estas condiciones para contar con la oportuna licencia municipal, tanto de los parámetros definitorios externos como internos.
- i) En caso de añadidos preexistentes se mantendrá la estructura tradicional de la casa-cueva, con patio delantero y cuerpos a los lados. El gráfico siguiente determina los parámetros a aplicar en casa cuevas. Cotas en metros.



Esquema volumétrico de Casa-cueva

3. Condiciones estéticas:

- Las edificaciones presentarán sus paramentos exteriores y cubierta totalmente acabado. En las composiciones de fachada deberá tener proporciones dominantes el macizo frente al hueco, y los vanos, proporción predominantemente vertical.
- Los volúmenes deben ser sencillos, de piezas con desarrollo predominantemente horizontal y adaptado a las curvas de nivel del terreno.

- El acabado exterior será preferentemente en piedra, admitiéndose pintura pétreo de colores que se mimeticen con el entorno. Únicamente se admitirá los colores que se relacionan en la carta de colores propuesta en el presente PE -1 Cuevas de Las Cruces, en edificaciones integradas en conjuntos edificatorios tradicionales con predominio de dicho color.

- Las puertas de las cuevas, o en su caso, las ventanas, deberán tener al menos un cuarto de superficie con celosías o lamas para dejar una ventilación permanente – “artículo 116 del PIO/GC, relativo a “Definición y Criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular” -, por otra parte el color de las carpinterías ha de ser de madera o que emule a esta.

Artículo 35. Normativa edificatoria Ar/200. Vivienda Aislada.

Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazados por el presente Plan Especial de Ordenación, debiendo tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

1. Condiciones de la parcela:

A efectos de las nuevas segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

Superficie parcela mínima y máxima: Parcela mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²). Parcela máxima de trescientos metros cuadrados (300 m²).

Fachada mínima: Diez (10) metros.

Circulo inscribible en la parcela: Diez (10) metros de diámetro.

Se reconocen no obstante parcelas inferiores a la mínima, parcelas residuales, en base a la propia ordenación establecida en el plano O.2 o situaciones de ocupación con uso residencial existentes previas a la aprobación del presente Plan.

2. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

Las líneas de fachadas de la edificación se realizarán con un retranqueo mínimo de 3 metros sobre el lindero de la vía y resto de linderos de parcela.

3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

El cincuenta por ciento (50%), no estableciéndose límite de fondo edificable.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Nº de plantas: máximo 2 plantas.

Altura máxima de cornisa: 7 metros.

La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa.

Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la edificación.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

Superficie máxima edificable por parcela: 150 metros cuadrados construidos.

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

Artículo 36. Normativa edificatoria Ar/225L. Vivienda aislada en ladera con parcela mínima de 225 m².

1. Normativa de aplicación prevista para las parcelas situadas en las cotas superiores del asentamiento con mayor presencia visual y donde el desnivel del terreno en la parcela impone la edificación escalonada para reducir el impacto. Dichas parcelas se indican en la planimetría con la ordenanza Ar/225L.

2. Condiciones de parcela:

A efectos de las nuevas segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie de parcela mínima y máxima: Mínima de doscientos veinticinco (225) m² y máxima de trescientos cincuenta (350) m².

- Fachada mínima: Trece (13) metros.

- Circulo inscribible en la parcela: Diez (10) metros de diámetro.

Se reconocen no obstante parcelas inferiores a la mínima, parcelas residuales, en base a la propia ordenación establecida en el plano O.2 o situaciones de ocupación con uso residencial existentes previas a la aprobación del presente Plan.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

Las líneas de fachadas de la edificación se realizarán con un retranqueo mínimo de 3 metros sobre el lindero de la vía y el lindero trasero y 2,5 metros con los linderos laterales.

4. Condiciones de ocupación de la parcela:

Ocupación máxima del cuarenta y cinco por ciento (45%), ajustándose al esquema anteriormente expuesto.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- Altura del edificio: 2 plantas, edificación escalonada.
- Altura de unidades métricas: máximo de 5,7 metros medidos al interior del forjado de cubierta.
- Altura de cornisa: máximo de 7 metros.
- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado.

6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

Superficie máxima edificable: 150 metros cuadrados construidos.

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de la fachada.

7. Se crearán plataformas de nivelación y abancalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirá un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.

8. La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 1,20 m. sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente.

9. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m., respecto a la cota natural del terreno.

10. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

11. La edificación para adaptarse a la pendiente del terreno se desarrollará escalonadamente. Respecto a los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

12. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.

13. Condiciones estéticas:

Los acabados serán de enfoscado a buena vista con arista redondeada y acabado con pintura al cemento con color a elegir de los colores a aplicar serán los comprendidos en la carta de color propuesta en el presente Plan especial de Ordenación.

TÍTULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 37. Protección de los valores patrimoniales.

La protección de los valores patrimoniales presentes en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces se ajustará a lo establecido en el Plan General de Ordenación de Gáldar en lo relativo al *Régimen Específico del suelo: Patrimonio Histórico* de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, cuyas definiciones, casuística y tipificación resultan en consonancia con las relacionadas en el artículo 116 de la Sección 18 del PIO/GC al estar el PGO de Gáldar adaptado a dicho plan insular.

El artículo 7 del citado título del PGO de Gáldar recoge los tipos de intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y se incorpora a la Normativa del presente Plan Especial:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Conservación.

Consisten en obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

2. Restauración.

Consisten en obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

2.1. Reposición.

Consisten en la restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

3. Consolidación.

Consiste en obras de consolidación que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

4. Rehabilitación.

Consisten en obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

5. Remodelación

Consisten en obras que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

a) Ampliación

Consisten en obras para la ampliación del inmueble o bien mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

b) Remonta

Consisten en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido a la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

c) Reestructuración

Consisten en alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. La aplicación de la normativa de ordenanza específica de la zona en que se localizan los bienes catalogados deberá ser en todo caso subsidiaria al tipo de intervención permitido, detallado en el Catálogo para cada bien patrimonial. La concreción final de las intervenciones de rehabilitación y remodelación queda sujeta al informe de la oficina técnica municipal y de la Comisión de Patrimonio.

Es importante señalar que primará la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre las cuestiones que susciten contradictorias con el presente texto.

Artículo 38. Protección cautelar de los yacimientos.

Estando afectado la totalidad del asentamiento de Las Cruces por un yacimiento arqueológico recogido en la Carta Arqueológica de Gáldar (código 09029) resulta de aplicación el artículo 65 *Protección cautelar de los yacimientos* de la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias que se reproduce a continuación:

1. El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concedérsele licencia ni autorización alguna.

2. Si fuere pertinente, la Administración competente podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención, así como también determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas.

3. En los casos en que una excavación arqueológica se haga necesaria, su financiación correrá a cargo del promotor de las actuaciones afectantes cuando se trate de obras promovidas o financiadas por entidades públicas. En caso contrario, se costeará por la Administración que haya ordenado la intervención.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artículo 39. Protección del dominio público hidráulico.

A fin de asegurar la correcta protección del dominio público hidráulico del barranco de Juncal que se encuentra próximo al límite sur y este del asentamiento rural de Las Cruces se requerirá autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria para la aprobación del proyecto de urbanización del SRAR-4 Cuevas de Las Cruces.

TÍTULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 40. Régimen general de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación aquellas que estando parcial o totalmente construidas, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que se rige en el presente Plan Especial de Ordenación, estando automáticamente en situación legal de fuera de ordenación, con arreglo al artículo 44 del TR-LOTENC.

2. Se exceptúan del régimen de fuera de ordenación:
 - a. Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 180 del TR-LOTENC.
3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación están sometidas a las siguientes reglas:
 - a. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - b. De acuerdo a lo señalado en el art. 44.4 b)2ª) del TR-LOTENC y con carácter excepcional podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación de las edificaciones existentes cuando se lleven a cabo en el interior de su parcela, esto es, sin que tales obras invadan suelo con destino de dominio público.
 - c. Asimismo podrán autorizarse las obras parciales necesarias para la introducción de medidas correctoras de integración paisajística y aquellas otras orientadas a subsanar deficiencias energéticas del edificio en razón de su orientación.
 - d. También podrán ser autorizadas las instalaciones de producción de energías renovables (fotovoltaicas, eólicas, térmica, etc.) de carácter doméstico para autoconsumo.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 66.8. del TR-LOTENC, la situación de fuera de ordenación de los edificios con valor etnográfico o arquitectónico no será obstáculo para permitir su rehabilitación, incluso con destino residencial.