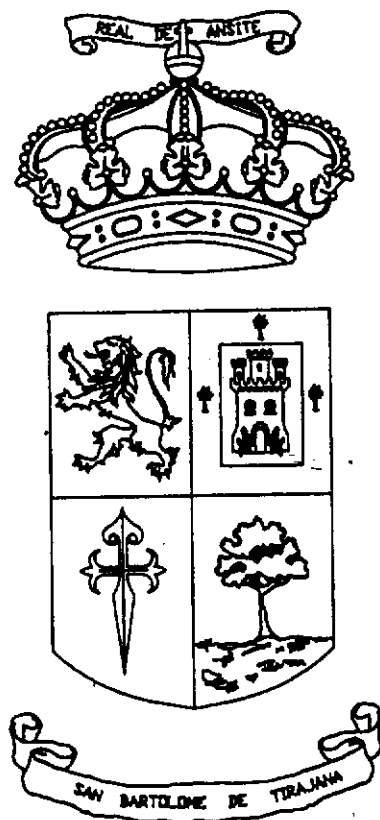


TEXTO CORREGIDO
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



NORMAS - 2

EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ
ARQUITECTO

COLABORADOR

GUILLERMO MORALES MATOS
GEOGRAFO

M A R Z O 1 9 9 6

La Consejera de Política Territorial
por orden Departamental de fecha
26 de noviembre de 1998 acordó
la toma de conocimiento del texto
refundido del presente expediente
resuelto por la comisión de fechas:
9 de julio y 1 de octubre de 1996
Las Palmas de G.C. 18 diciembre de
1996.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INDICE DE LA NORMATIVA-II

TITULO NOVENO .- REGIMEN GENERAL DEL SUELO RUSTICO

Capítulo 1 .- Régimen General

- Artículo 79.- Fundamento agrario 1
Artículo 80.- Régimen jurídico del suelo rústico 1

Capítulo 2 .- Gestión y régimen de usos del suelo rústico

- Artículo 81.- Régimen del suelo 3
Artículo 82.- Clases de usos en el suelo rústico 3
Artículo 83.- Asentamientos Rurales 10
Artículo 84.- Núcleos Rur - Urbanos 10

Capítulo 3 .- Normas de procedimiento urbanístico

- Artículo 85.- Autorización de construcción e implant.. 12
Artículo 86.- Competencias técnicas 14
Artículo 87.- Condiciones generales de relación 14

**Capítulo 4 .- Condiciones generales de uso del suelo
y la edificación**

- Artículo 88.- Clasificación de usos en suelo rústico . 16
Artículo 89.- Actividades agrarias. Concepto y clasif. 18
Artículo 90.- Agrícolas. Concepto y clasificación 19
Artículo 91.- Forestales. Concepto 22
Artículo 92.- Ganaderas . Concepto 22
Artículo 93.- Clasificación de usos ganaderos 22
Artículo 94.- Ganadería intensiva 23

Artículo 95.- Usos piscícolas. Concepto y Cond. Gres .	25
Artículo 96.- Industrias. Concepto, Clasificación y condiciones generales	26
Artículo 97.- Industrias extractivas : Canteras	27
Artículo 98.- Industrias extractivas con transform. ..	30
Artículo 99.- Industrias vinculadas al medio rural ...	30
Artículo 100.-Otras industrias transformadoras	32
Artículo 101.-Estaciones de Servicios. Condiciones de implantación	34
Artículo 102.-Equipamientos y servicios de util. soc..	35
Artículo 103.-Dotaciones declaradas de util. soc.	37
Artículo 104.-Comercios	40
Artículo 105.-Servicios de restauración	41
Artículo 106.-Campamentos de turismo	42
Artículo 107.-Campamentos de turismo para caravanas ..	48
Artículo 108.-Infraestructuras.Condiciones comunes ...	48
Artículo 109.-Transportes. Vias Públicas	49
Artículo 110.-Alta Tensión	51
Artículo 111.-Telefonía y Antenas Telecomunicación ...	52
Artículo 112.-Agua y Saneamiento	53
Artículo 113.-Servidumbres marítimos-terrestres	55
Artículo 114.-Vertederos	55
Artículo 115.-E.D.A.R	56
Artículo 116.-Potabilizadoras	57
Artículo 117.-Actividades al servicio de las Obras P. .	58
Artículo 118.-Vivienda familiar en el suelo rústico ..	58

Capítulo 5 .- Condiciones estéticas de la edificación y tratamiento de las parcelas

Artículo 119.-Condiciones estéticas	64
Artículo 120.-Edificaciones auxiliares	67
Artículo 121.-Movimientos de Tierras	68
Artículo 122.-Cierres de fincas	70

Capítulo 6 .- División en categorías y condiciones particulares

Artículo 123.-Categorías del suelo rústico	73
--	----

Sección I .- Suelo Rústico de Especial Protección

Artículo 124.-Concepto y definición de las áreas	75
Artículo 125.-Normas de protección generales	76
Artículo 126.-Otras Normas	77
Artículo 127.-Sobre los instrumentos de planeamiento .	78
Artículo 128.-Normas especiales para cada espacio	78

Sección II .- Suelo Rústico de Protección Natural

Artículo 129.-Concepto y definición de las áreas	82
Artículo 130.-Normas Generales de Protección	83
Artículo 131.-Condiciones para los diferentes usos ...	85

Sección III .- Suelo Rústico de Valor Cultural

Artículo 132.-Concepto y definición	90
Artículo 133.-Normas Generales	91
Artículo 134.-Condiciones generales para la protección de los conjuntos históricos	95
Artículo 135.-Condiciones generales para la protección de yacimientos arqueológicos	97

Sección IV .- Suelo Rústico Potencialmente Productivo

Artículo 136.-Concepto y definición	98
Artículo 137.-Normas de caracter general	100
Artículo 138.-Régimen particular de usos	101

Sección V .- Suelo Rústico Minero

Artículo 139.-Concepto	104
------------------------------	-----

Sección VI .- Suelo Rústico de Costa

Artículo 140.-Concepto	108
Artículo 141.-Normas Generales	109

Sección VII .- Suelo Rústico Residual

Artículo 142.-Concepto y Normas 111

Sección VIII .- Enclaves Turísticos de Ocio y Estratégicos

Artículo 143.-Concepto 113

Sección IX .- Caminos Reales y Senderos

Artículo 144.-Concepto 122

Sección X .- Suelo Rústico de Infraestructuras

Artículo 145.-Concepto 123

Artículo 146.-Sobre medidas de prevención y corrección
de impactos en las carreteras 125

Capítulo 7 .- Normas de aplicación directa

Artículo 147.-Casetas para almacenamiento de aperos .. 132

Artículo 148.-Tipología y aspecto exterior de las
edificaciones aisladas 132

Artículo 149.-Infraestructuras de carácter público ... 133

Artículo 150.-Control de vertidos 133

Artículo 151.-Incidencias del PIOT en la actividad
extractiva 136

Artículo 152.-Actuaciones de las Administraciones
Públicas en el litoral 136

Capítulo 8 .- Asentamientos Rurales

Sección I .- Condiciones Generales

Artículo 153.-Definición y Tipos 138

Artículo 154.-Criterios de delimitación 139

Artículo 155.-Criterios para la ordenación 139

Artículo 156.-Parcela mínima edificable y ocupación .. 141

Artículo 157.-Condiciones Gres. de las viviendas	141
Artículo 158.-Conversión de los AR. en suelo urbano ..	143
Artículo 159.- Relación de los Asentamientos R.	143

**Sección II .- Infraestructuras y Equipamientos de los
Asentamientos Rurales**

Artículo 160.-Infraestructuras	145
Artículo 161.-Adquisición de terrenos para espacios públicos	146

Sección III .- Condiciones de la vivienda

Artículo 162.-Régimen particular de usos	147
--	-----

Sección IV .- Condiciones de edificación

Artículo 163.-Relación entre las edificaciones y las viviendas	148
Artículo 164.-Condiciones estéticas	148

Disposiciones Transitorias

Primera .- Licencias de parcelación, segregación o edificación en parcelas con superficie in- ferior a la mínima en suelo urbano	151
Segunda .- Licencias de segregación y/o edificación en suelo rústico	153
Tercera .- Licencias de rehabilitación	154
Cuarta .- Plazo para solicitar licencias de edificación ..	154
Quinta .- Suelos Rústicos Potencialmente Productivos en Espacios Naturales	155
Sexta .- Edificaciones en asentamientos rurales	156
Septima.- Cómputo de la edif. de los semisótanos en las edificaciones ya existentes	156

TITULO NOVENO

REGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

CAPTULO 1.- REGIMEN GENERAL

Artículo 79.- FUNDAMENTO AGRARIO

El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a las necesidades de la comunidad nacional (Art. 1 de Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, texto refundido Decreto 118/1973 de 12 de enero).

Artículo 80.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO RÚSTICO

1.- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Título, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2.- La aplicación del presente P.G.O.U. sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización aún cuando se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

3.- El Suelo Rústico se divide en varias zonas con diferentes contenidos y tratamientos, conforme se establece en el Capítulo 4 de este Título.

Las diferencias entre ellas, de cualquier modo, nunca las sitúan en un Régimen de Suelo distinto del que caracteriza, de modo general, al Suelo Rústico.

CAPITULO 2 .- GESTIÓN Y REGIMEN DE USOS DEL SUELO RUSTICO

Artículo 81.- REGIMEN DEL SUELO

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de las fincas y se ajusten en su caso al presente P.G.O.U. y las Normas establecidas por distintas Consejerías competentes en esta materia del Gobierno de Canarias, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 82.- CLASES DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO

1.- Por su modo de encajar en la mecánica administrativa, y en el Régimen del Suelo Rústico cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión que le corresponde, en las siguientes tres clases:

A) Usos PERMITIDOS, sujetos a concesión de licencia municipal, sin más trámite previo, que la autorización otorgada conforme al procedimiento regulado en el artículo 11.1 de la Ley 5/87.

B) Usos **AUTORIZABLES**, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa, por el trámite regulado en el artículo 11.2 de la Ley 5/87.

C) Usos **INCOMPATIBLES**, que en todo caso, exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.

*** A) USOS PERMITIDOS**

1.- Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para la clase de Suelo donde se pretenda instalar, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad de la propuesta en relación a las Normas particulares de cada categoría de Suelo Rústico, según se recoge en este documento.-

2.- Se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificios agrícolas o al servicio de las infraestructuras, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.

b) Las modificaciones o reformas que afectarán a estructuras de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

c) Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.

- d) Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
- f) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de este Plan.
- g) La demolición de las construcciones salvo las que estén incluidas en Catálogo.
- h) La corta de árboles integrados en masa arbórea, incluidos o no en las manchas de Protección forestal delimitadas, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura. La autorización de la tala compete a la Viceconsejería de Medio Ambiente, conforme a lo dispuesto en los arts. 2 y 3 de la Orden de 20/02/91 sobre flora vascular.
- i) El uso de cultivos en los suelos potencialmente agrícolas tendrá la limitación de respetar los elementos integrantes de las colonias de valor ecológico-vegetal, tales como cardones, tabaibas, dragos, palmeras, etc., que se incluyen en los enclaves que figuran en el plano nº 1 del presente Plan General.
- j) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Plan General.

3.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad, con excepción del apartado h) expresado anteriormente.

*** B) USOS AUTORIZABLES**

1.- Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que no siendo el contenido inmediato del Suelo Rústico, según lo determina la legislación urbanística, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el Art.11.2 de la Ley 5/87, esto es, autorización previa de la Dirección General de Urbanismo, información pública de veinte días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

2.- Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada categoría de Suelo Rústico están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que deban emplazarse en el medio rural o natural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por expresa vinculación a un tipo de suelo específico.

b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el Art. 136 del TRLS, siempre que los mismos no lesionen

al valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza, aplicándose exclusivamente el procedimiento del referido artículo.

c) Los edificios destinados a vivienda unifamiliar en los casos en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, o en los que precisamente se ubiquen dentro de esos núcleos, y no siendo estos de naturaleza urbana.

d) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales y previo informe favorable de la Dirección General de Urbanismo.

3.- Las modificaciones del uso de las edificaciones existentes en el Suelo Rústico.

*** C) USOS INCOMPATIBLES**

1.- Se consideran como tales, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas o urbanizaciones turísticas y, porque puedan constituir núcleo de población de carácter urbano, porque sean parcelaciones con fines urbanísticos, o porque así se señale de forma expresa en el presente Plan.

2.- Al tratarse de usos o actividades incompatibles con los restantes establecidos en este Título , su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra actuación, alguna de las siguientes posibilidades jurídicas:

a) En el caso de que no sean admisibles en Suelo Rústico en este Plan, plantear una Modificación Puntual para, siguiendo el procedimiento regulado en el Art. 128 del TRLS transformar en Suelo Urbanizable, o Urbano en su caso, los terrenos objeto de la modificación, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten.

b) En caso de que la actividad que se plantea no exija la transformación del Suelo, y, en cambio, se contemple esa posibilidad en este Título , podrán implantarse aquellas actividades recogidas en el apartado 2 del Art.76 del Reglamento de Planeamiento, mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según se regula en dicho artículo.

c) En el supuesto anterior, si la clasificación que se trata de implantar es la de Suelo Urbano, se exigen los compromisos y cesiones propios del Suelo Urbanizable, por ser la clasificación de origen la de no urbanizable o rústico.

En relación con las obligaciones que para los propietarios de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable fijan los Arts. 20 y 21 del TRLS, la implantación de un uso incompatible en Suelo Rústico, al suponer una transformación y reclasificación del mismo, comportará que los propietarios de los suelos objeto de transformación deberán:

1º.- Ceder los terrenos destinados a viales gratuitamente, con independencia del deber de conservación.

2º.- Ceder obligatoria y gratuitamente terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo, en proporción no menor del 15% de la superficie del área objeto de la modificación o transformación .

3º.- Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, el cual no será menor del 15% de la superficie de los terrenos objeto de la modificación o transformación, que podrá ser sustituida por la adquisición de dicho aprovechamiento por su valor urbanístico, según establece el Art.20.5 del TRLS.

4º.- Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda, tal y como determina el Art.58 y 59 del Reglamento de Gestión, así como la conexión con una vía de carácter local, si así se previera en este Plan.

5º.- Dado que el cambio de calificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano supone una transformación del incremento del ámbito en el que se implanta la actuación urbanística, el Ayuntamiento podría determinar la necesidad de trasvasar las cesiones previstas en lo apartados 2 y 3 hacia la proximidades del núcleo sobre el que presumiblemente recaería la demanda potencial de servicios y equipamientos.

Artículo 83.- ASENTAMIENTOS RURALES

1.- A los efectos de este Plan, se considera que los asentamientos rurales son núcleos de población pero sin naturaleza urbana; vinculados a los usos y tradiciones del medio agrario.

Su delimitación, condiciones de crecimiento y consolidación se regirán por las normas contenidas en el presente Plan.

2.- Las edificaciones residenciales que se situen en suelo rústico fuera de las áreas delimitadas como Asentamientos Rurales tendrán la consideración de asiladas y, además de cumplir las condiciones de ordenación impuestas en el presente documento para cada categoría de suelo, conllevarán, necesariamente, la vinculación de la superficie total de la finca a la edificación autorizada inscribiéndose en el Registro de la Propiedad la correspondiente nota marginal (Artículo 307 del TRLS).

En cualquier caso, no se permitirán las edificaciones residenciales en ámbitos de suelo que, por la existencia de 5 viviendas en un radio de 100 mts alrededor de la proyectada, conllevarán a la formación de núcleos de población. Igual limitación será aplicable a las edificaciones ya existentes cuando pretendan transformarse para su uso residencial.

Artículo 84.- NUCLEOS RUR-URBANOS

Existe riesgo de transformación de los asentamientos rurales en núcleos de población de

naturaleza urbana, cuando se llegue a intensificar sustancialmente su tipo de densidad de utilización. A tal efecto, se debe proceder a una revisión y modificación de las delimitaciones de cualquier asentamiento rural considerado en este Plan, si se incrementase la edificación residencial en un número superior al 50% de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

CAPITULO 3 .- NORMAS DE PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 85.- AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN

1.- Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar a través del Ayuntamiento, la documentación mínima que se menciona en el artículo 12 de la Ley 5/1987, recomendandose no obstante, presentar la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.

- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos a resolver, y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.

- Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.

- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, acompañando al mismo, obligatoriamente una fotocopia del Catastro de Rústica existente en la Delegación de Hacienda, expresándose en ella la finca para la que se solicita autorización y las propiedades o edificaciones cercanas que se representen algún tipo de vinculación o determinación con respecto al lugar que se solicite.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

2.- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el Suelo Rústico.

3.- Si se trata de vivienda unifamiliar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de este Título.

4.- Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al

medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto de las obras.

5.- El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del presente Título y, en caso de informe favorable, elevará el expediente al Director General de Urbanismo. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 86.- COMPETENCIAS TÉCNICAS

Se exigirá la responsabilidad del Técnico competente en la materia para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurantes de las construcciones o se refieran a aspectos de la habitabilidad, tal como queda descrita en este Título.

Artículo 87.- CONDICIONES GENERALES DE RELACIÓN

1.- Dentro de los usos que se indican como posibles en el Suelo Rústico, y para cada categoría de suelo, para los que en ella se permiten, se imponen limitaciones en cuanto a distancias mutuas, susceptibles de producir perturbaciones en los predios colindantes.

El colectivo de propietarios y usuarios de fincas colindantes deberán ser notificados individualmente, en los casos de pretenderse la implantación o ampliación de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, atendiendo, para ello, a los que se encuentren en las siguientes condiciones:

a) Los de fincas colindantes con la que se trate, en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público.

b) Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.

c) Las que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación, establecidas en legislación sectorial específica.

2.- Si la notificación individual no es preceptiva, por no tratarse de actividades susceptibles de ser encuadradas en el Reglamento, pero la licencia a conceder supone, de cualquier modo, algún tipo de limitación o perturbación para los predios colindantes descritos en el apartado anterior, deberá procederse al menos a su sometimiento a información pública por medio de edicto, identificativo de la zona de que se trate.

CAPITULO 4 .- CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 88.- CLASIFICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO

1.- Este Plan regula todos los usos de los terrenos y edificaciones que son contenido de la ordenación urbanística en el Suelo Rústico del Municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Para su mejor manejo y referencia se clasifican en siete grandes grupos:

A) ACTIVIDADES AGRARIAS

A.1.- AGRICOLAS

EXTENSIVA

INTENSIVA

A.2.- FORESTALES

A.3.- GANADERAS

A.4.- PISCICOLAS

B) INDUSTRIAS

B.1.- EXTRACTIVA

* CANTERAS

* EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

B.2.- VINCULADAS AL MEDIO RURAL

* ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION

* TALLERES ARTESANALES

C) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS DECLARADOS DE UTILIDAD PUBLICA Y SOCIAL

C.1.- DOTACIONES A NIVEL LOCAL MUNICIPAL O SUPRAMUNICIPAL

* OCIO

* CEMENTERIOS

C.2.- COMERCIO

C.3.- RELACION

C.4.- HOTELERO

C.5.- CAMPAMENTO DE TURISMO

D) INFRAESTRUCTURAS

D.1.- TRANSPORTE : VIAS PUBLICAS

D.2.- TENDIDOS POR CABLE

* ENERGIA ELECTRICA

* TELEFONO

D.3.- AGUA Y SANEAMIENTO

D.4.- SERVIDUMBRES MARITIMO-TERRESTRES

D.5.- VERTEDERO

D.6.- DEPURADORAS (E.D.A.R.)

D.7.- POTABILIZADORAS Y DESALINIZADORAS

E) ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

F) VIVIENDA UNIFAMILIAR

G) USOS EXISTENTES

La clasificación y descripción que a continuación se hacen son independientes del carácter de permitidos, autorizables o incompatibles que a cada uno le corresponde, según la Norma referente a Régimen del suelo y de las edificaciones, o las edificaciones, o las regularizaciones particulares de cada una de las categorías de suelo.

2.- La enumeración de condiciones que a continuación se hará, se refiere específicamente a las que deben de cumplirse para la nueva

implantación de los usos que se describen. La regularización de los usos ya existentes, y de sus posibles modificaciones, se trata de modo diferenciado por las peculiaridades que implican.

3.- En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos.

- GENERAL; Legislación específica y forma de tramitación.
- LOCALIZACION; Zonas y distancias admisibles
- CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS
- CONDICIONES de EDIFICACION; Constructivas y estéticas
- CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES y ACCESO

Artículo 89.- ACTIVIDADES AGRARIAS. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1.- Se consideran como agrarias o agropecuarias, las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales:

2.- Se diferencian las tres categorías siguientes:

- Agrícolas
- Forestales
- Ganaderas y Piscícolas

3.- La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas

de la Consejería competente en materia de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Artículo 90.- AGRICOLAS. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1.- Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

2.- A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:

- A) AGRICULTURA EXTENSIVA
- B) AGRICULTURA INTENSIVA Y HORTICULTURA
- C) AGRICULTURA INTENSIVA: VIVEROS E INVERNADEROS

A) AGRICULTURA EXTENSIVA

1.- Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos potencialmente productivos desde el punto de vista agrario y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2.- Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo Rústico.

3.- La modificación de la estructura parcelaria tradicional, queda sometida a la licencia municipal y puede ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.

4.- Dentro de este tipo de uso, no podrán hacerse divisiones de fincas de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 10.000 m², o a las establecidas mediante concentración parcelaria, en su caso.

5.- El conjunto de edificaciones formado por utilización de agricultura y ganadería extensivas, con o sin vivienda, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la explotación completa, vinculada a esos efectos.

B) AGRICULTURA INTENSIVA Y HORTICULTURA

1.- Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerto, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2.- Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna edificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3.- La creación de nuevos huertos, no supone ninguna variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación en iguales términos que en agricultura extensiva; con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si éste último habita en la finca a la que el huerto se añade, y siempre que el lote restante de la finca matriz no se haga, debido a ello, inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.

4.- Los cerramientos de los nuevos huertos, respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales o de piedra seca ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre, empalizada o especie vegetal, exclusivamente.

C) AGRICULTURA INTENSIVA: VIVEROS E INVERNADEROS

1.- Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.

2.- No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y sin bajar de tres metros.

3.- Los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima de edificación 10% de las de la parcela.
- Condiciones de edificación, las correspondientes a la categoría del Suelo Rústico en que se encuentre, con una sola planta.
- Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga, serán resueltos dentro de la misma parcela.

4.- El régimen parcelario de este uso es idéntico al establecimiento para huertos.

Artículo 91.- FORESTALES. CONCEPTO

1.- Se considera como forestal el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

2.- En las zonas en que este Plan imponen este tipo de uso, se establece como parcela mínima, a respetar en posibles divisiones de fincas, la de una Hectárea (resultando, por tanto, indivisibles, todas las inferiores a dos Hectáreas).

Artículo 92.- GANADERAS. CONCEPTOS

Se consideran usos ganaderos a toda actividad relativa a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Artículo 93.- CLASIFICACIÓN DE USO GANADEROS

1.- Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc. Este tipo de ganadería es inexistente en el municipio.

b) Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre la que se implanta.

2.- Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

3) Ganado porcino o avícola, cunil, etc.

Artículo 94.- GANADERÍA INTENSIVA

A) CONCEPTO Y CLASIFICACION

1.- Se denomina así toda la estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.

2.- Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

3.- Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino, caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

B) CONDICIONES GENERALES

1.- Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas de la Consejería competente en materia de Agricultura

y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como Usos Autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo Rústico, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

2.- Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1971 de 20 de febrero.

C) CONDICIONES DE LOCALIZACION

1.- Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante Reglamento de Actividad) y en la legislación específica.

En todo caso, este tipo de instalaciones guardará como mínimo 100 m. a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.

2.- Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 de 20 de febrero.

3.- Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre las instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.

D) CONDICIONES DE OCUPACION

1.- Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

2.- La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

3.- La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

E) CONDICIONES DE EDIFICACION

1.- Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares. La tipología normal a utilizar es la de nave agrícola o ganadera.

2.- Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos de cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 95.- USOS PISCICOLAS. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES

Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el lugar de emplazamiento, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc...

Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección de la costa.

La piscifactorias estarán sometidas a la autorización de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 96.- INDUSTRIAS. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1.- Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución:

2.- Se establecen los siguientes grupos:

1º.- Industrias Extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se diferencian dos clases :

- a) Las canteras o explotaciones a cielo abierto
- b) Las minas o explotaciones subterráneas del subsuelo y que por no estar en contacto con el exterior quedarían desvinculadas de la clasificación o categorización del suelo, tal y como se deriva de los vigentes textos legales sobre ordenación del suelo y regularización del suelo rústico.

2ª.- Industrias vinculadas al Medio Rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

3.- Salvo indicación expresa de este Título , en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de Uso Permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la CUMAC para los Usos Autorizables.

Artículo 97.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS : CANTERAS

A .- CANTERAS

1.- La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos expresados en la Ley de Minas y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructura existente, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a consolidación del terreno y régimen de aguas.

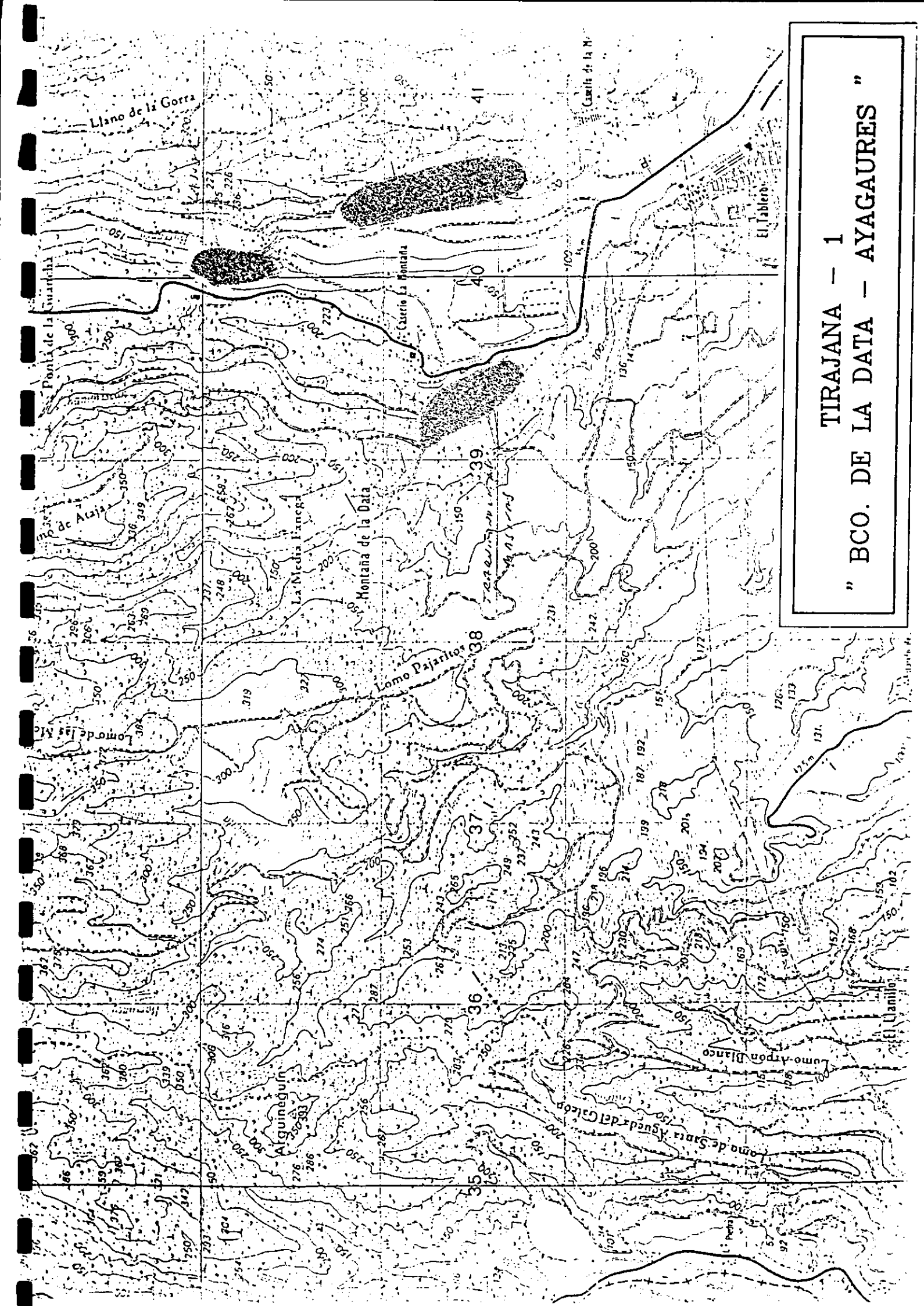
2.- Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se podrá solicitar la presentación de avales adecuados.

3.- Cualquier nueva explotación de cantera, en cualquier punto donde sea compatible con el resto de las actividades, o la continuación de la explotación de las que ya están en uso, no podrá rebasar de los planos inclinados imaginarios apoyados en una línea paralela a los linderos de la finca con una separación de 3 m., por su lado interior, y formando talud con un ángulo respecto de la vertical de 45° (ó 100% de pendiente). Deberán tomar forma cerrada hacia adentro con una boca de entrada, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser reconstruido posteriormente, una vez la explotación caiga en desuso. Cuando esto ocurra, el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original, siempre que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento.

4.- Se autoriza en el interior de la instalación de canteras, la realización de las edificaciones precisas para la explotación. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición una vez la explotación se haya terminado.

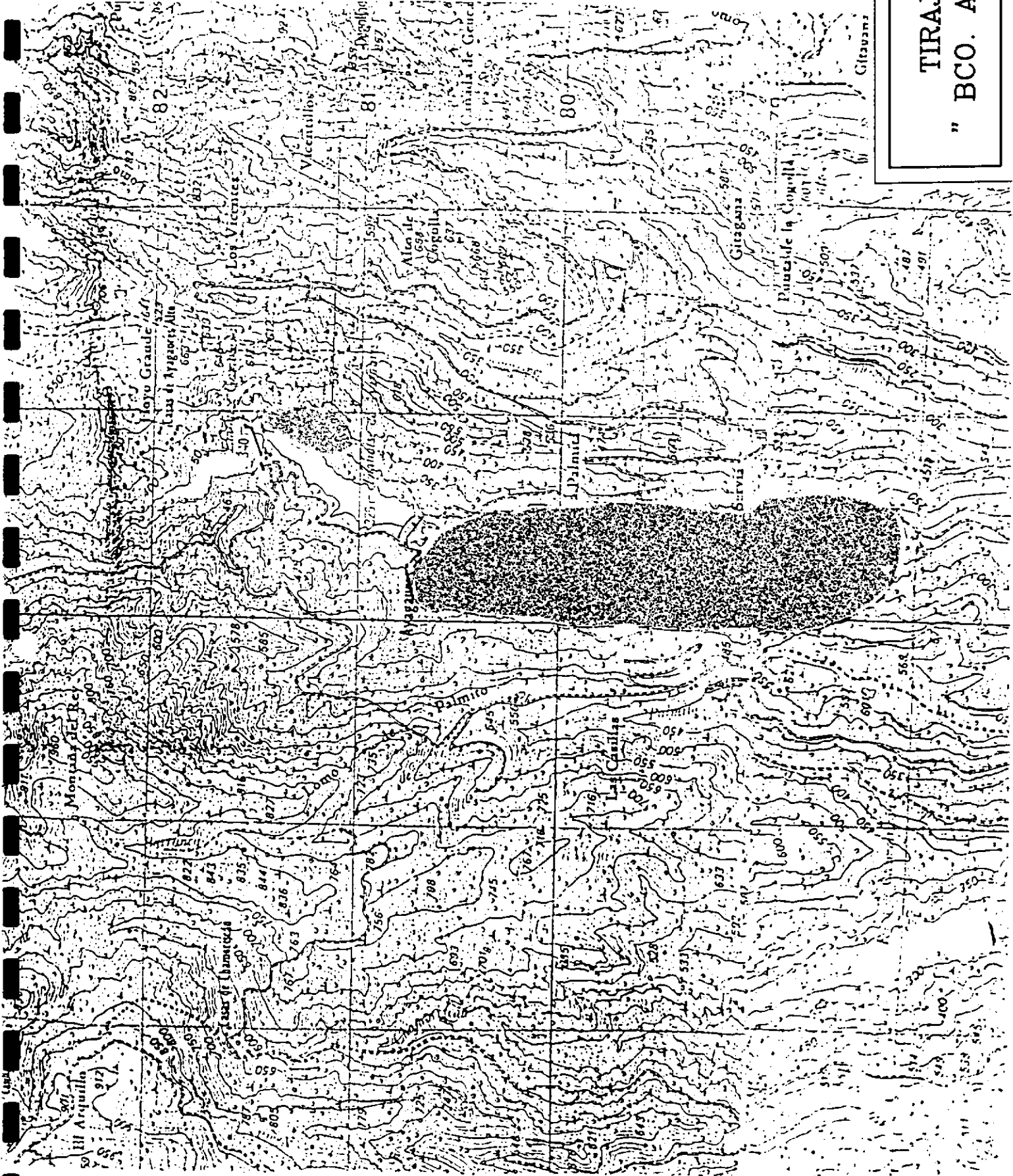
B.- MINAS

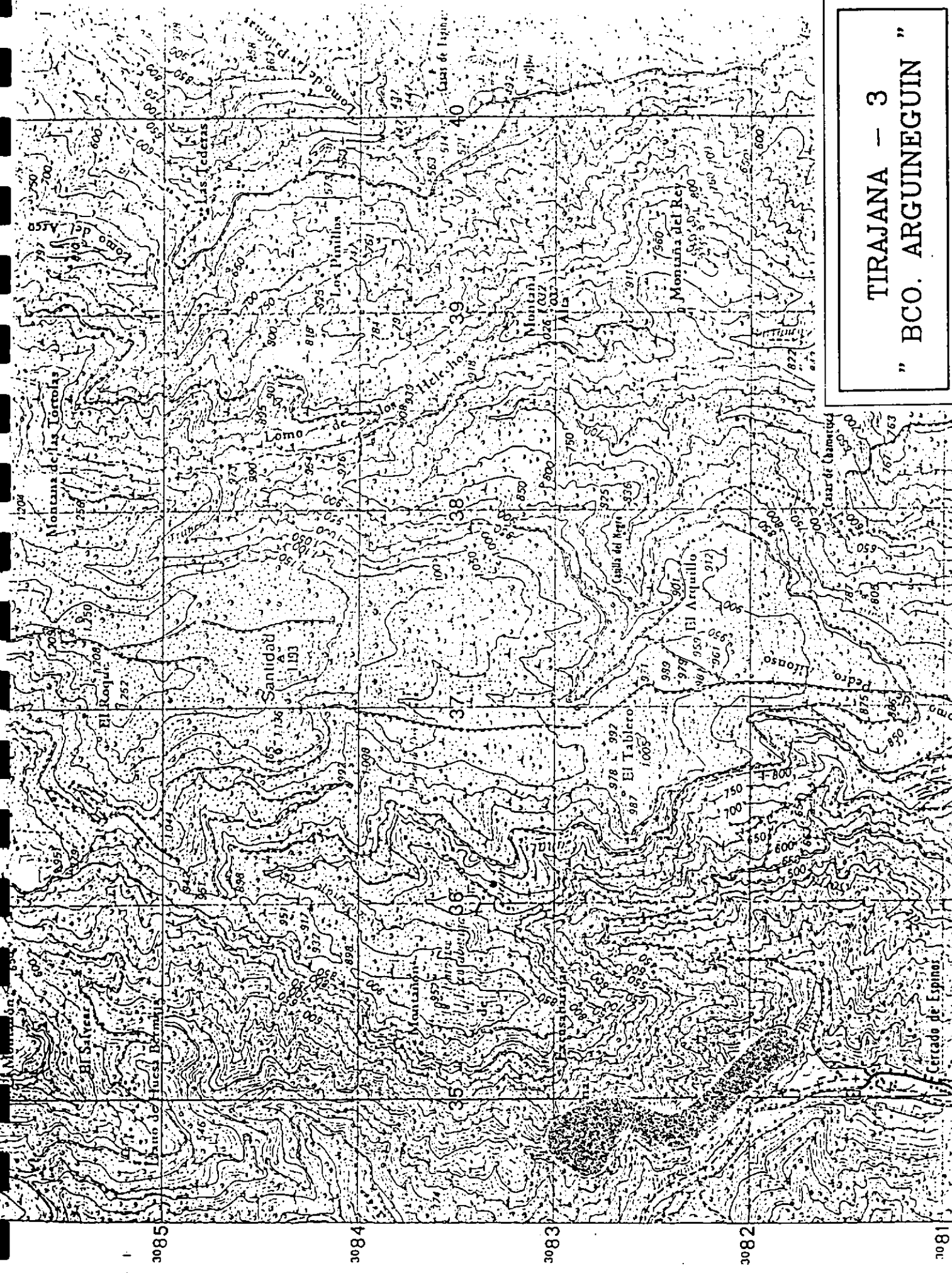
La explotación de minas, además de cumplir los requisitos especificados para las Canteras quedará vinculada exclusivamente a la obtención de rocas ornamentales del subsuelo.



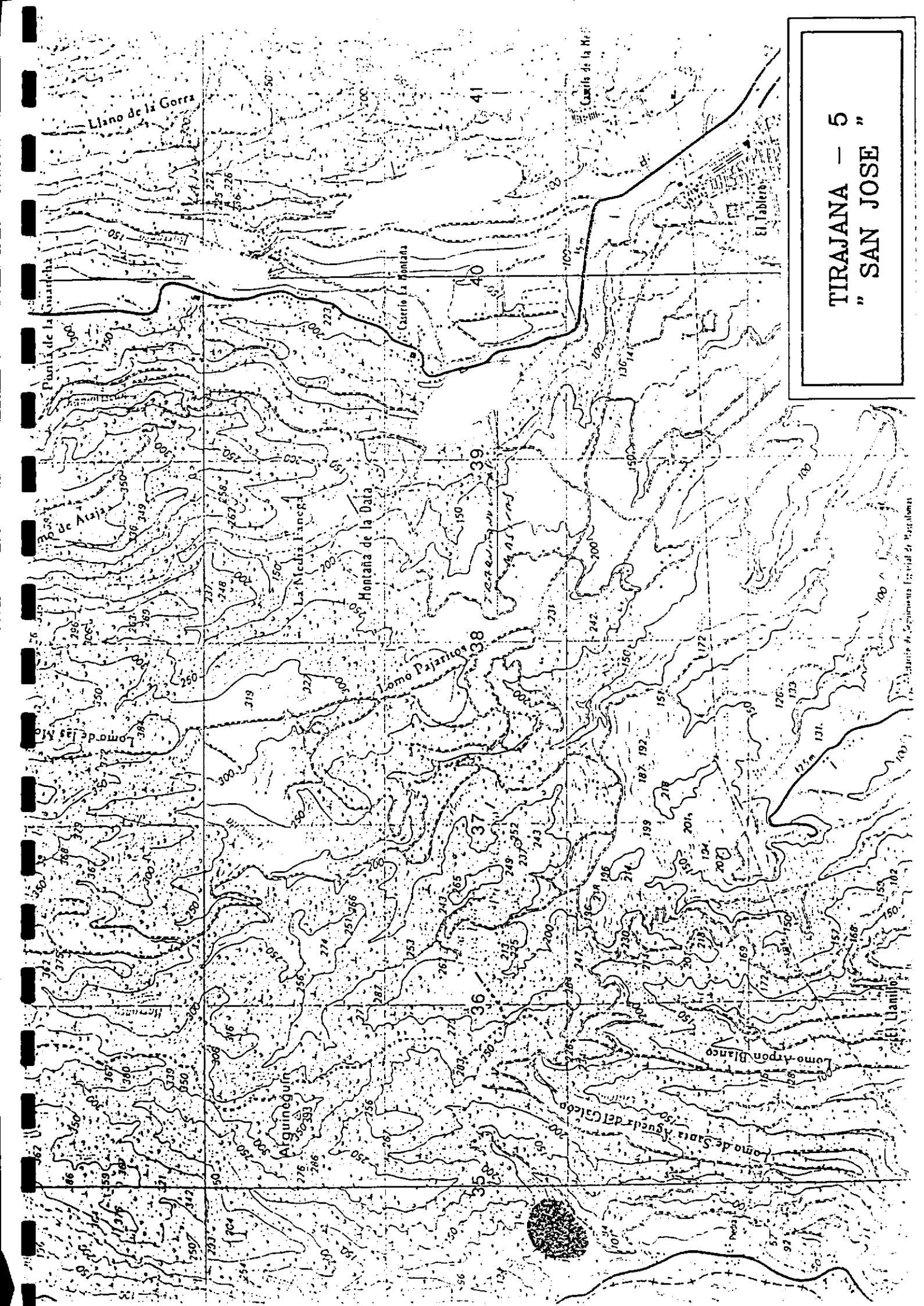
TIRAJANA - 1
" BCO. DE LA DATA - AYAGAURES "

TIRAJANA - 2
" BCO. AYAGAURES "





TIRAJANA - 3
" BCO. ARGUINEGUIN "



TIRAJANA - 5
" SAN JOSE "

Artículo 98.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS CON TRANSFORMACION

1.- Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras o minas y por la normativa propia de las industrias transformadoras.

2.- No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. de un núcleo rural salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, previo informe favorable de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 99.- INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

A) CLASIFICACION

Se consideran las siguientes clases:

1) Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias y descritas en esta Normativa.

2) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

B) ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION

1.- La industrias de transformación y de almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este apartado, son aquellas que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanecen en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

2.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sean sus fines:

- Forestales..... Serrerías
- Ganaderos..... Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de piensos
- Agrícolas..... Almacenes de cosechas y abonos, almacen de maquinaria

3.- La localización de esta instalación será, en general, la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vnculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada zona.

4.- Deberán localizarse, a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes; la reducción de distancia, sin embargo, no se producirá pese a tal autorización, si la

actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, con la categoría de mínima.

5.- Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6.- La edificación conjuntamente con las restantes que se sitúen en la misma parcela, no podrá ocupar más del 20% de la superficie del terreno.

C) TALLERES ARTESANALES

1.- Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera calificada.

2.- La superficie construida no superará los 250 m², y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará una ocupación del 20% si estuviese aislado y solo de un 50% si fuese construido con edificación residencial.

3.- Por sus características puede localizarse en núcleos rurales y cumplirá, en todo caso, las condiciones de la edificación de dichos núcleos.

Artículo 100.- OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

A) CONDICIONES GENERALES

1.- Se incluyen en este apartado el resto de industrias transformadores, que a pesar de

tratarse de actividades inocuas, cumplirán una distancia mínima de 100 m. a la edificación más próxima y no más de un 30% de ocupación de la parcela. En este caso, además, no existe excepción en la distancia a otras edificaciones, ni siquiera en las de uso propio.

2.- La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 500 m², considerándose que una mayor superficie convierte a este uso incompatible (de los que precisarían Plan Especial).

3.- La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que se separe de vía pública.

B) DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

1.- Se consideran como Usos Autorizables y siempre que se trate de productos inocuos.

2.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3.- No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 4 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos. Deberá

mantenerse una distancia de 100 metros como mínimo a construcciones ajenas o propias.

4.- Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

5.- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, o tratamiento adecuado conforme a las preexistencias ambientales, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

6.- La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará de 2.500 m². pasando en otro caso a la consideración de uso incompatible, de los que precisan Plan Especial.

C) INSTALACIONES EOLICAS PARA PRODUCCION DE ENERGIAS

Se permite su instalación dentro del perímetro reseñado en los planos 12 y 14 de este Plan General, siendo previa a la autorización que otorge la Dirección Gral. de Urbanismo, la redacción de un Plan Especial que fije su localización y condiciones de implantación.

Artículo 101.- ESTACIONES DE SERVICIO: CONDICIONES DE IMPLANTACION

Son instalaciones para el suministro de carburantes y servicio en carretera al automovilista, vinculadas espacialmente a las vías de comunicación.

Al margen de la legislación específica para su instalación, dentro de este término municipal se declara como un uso permitido en los suelos de categoría Rústico Residual, Rustico potencialmente productivo y Rústico de Asentamiento Rurales, dentro de una franja de 100 metros de anchura paralela a la carretera.

Su instalación completa no podrá tener una superficie mayor de 3.000 m². y su parte edificada no sobrepasará los 300 m². en una sólo planta y con una altura máxima de 5,00 metros.

Se permite el uso de bar y cafetería, si bién, dichos usos no podrán sobrepasar una superficie edificable de 60 m² dentro del mismo cuerpo que la edificación principal de la estación.

Artículo 102.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DECLARADOS DE UTILIDAD PUBLICA Y SOCIAL

a) CONCEPTO Y CLASIFICACION

1.- Se consideran como Equipamientos y Servicios, al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2.- A los efectos de esta Norma, se establecen las siguientes clases:

Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio como culturales, asistenciales, sanitarias, regionales, etc.

Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías , lavanderías, etc.

Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

Enclave Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.

Campamentos de Turismo, instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

B) CONDICIONES GENERALES

1.- Salvo indicación expresa en sentido contrario, sólomente podrán considerarse como Usos Autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar, o, en otro caso, no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.

2.- Cada actividad vendrá regulada, además por el presente Título , por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

3.- Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

Artículo 103.- DOTACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA Y SOCIAL

A) CATEGORIAS

1.- Se distinguen las siguientes categorías:

1.- Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.

2.- Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.

3.- Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

B) DOTACIONES A NIVEL LOCAL

1.- Los nuevos equipamientos locales deberán situarse incluidos en los propios núcleos o en su área de influencia.

2.- Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circunstancias.

3.- La ocupación de terreno será análoga a la de la vivienda familiar.

C) DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES

1.- Las del primer tipo deben señalarse de modo análogo a las del artículo anterior, pero sin la necesidad de alojarse dentro de un núcleo. Las supramunicipales, en cambio, se consideran como Uso Incompatible, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regula el presente Título.

2.- Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (Art.76.3.a) las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad del Emplazamiento
- Estudio de impacto sobre la Red de Transporte
- Estudio de impacto sobre el Medio Físico
- Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructuras Básicas
- Cesiones obligatorias y gratuitas y vinculación
- Depuración y vertidos
- Programación y fases
- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- Gestión del proyecto

D) DOTACIONES DE OCIO

1.- Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como Uso Autorizable.

2.- Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponde, para su autorización deberá de elaborarse un Plan

Especial que contenga entre otras las siguientes determinaciones:

- Información pormenorizada de usos actuales
- Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes
- Estudio de accesos, aparcamientos e instalaciones auxiliares
- Régimen de usos y mantenimiento, así como Estudio financiero, programación y fases.

3.- La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará el 5% de la superficie que se disponga.

E) CEMENTERIOS

1.- Este tipo de instalaciones puede tener carácter local o municipal.

2.- Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación, acorde con las previsiones del municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo. Pero no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, de 40 m. salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

3.- Las hipótesis de cementerio de nueva implantación o de ampliación de uno local a mayor ámbito de utilización, deberán sujetarse a su legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria R.D. de 20 de julio de 1974 y Reglamento de Actividades. En ambos casos, las

distancias de nuevas edificaciones a la nueva instalación serán las señaladas en estos textos.

F) MATADEROS

1.- Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 104.- COMERCIOS

A) CLASIFICACION

1.- Sólo habrá el siguiente nivel:

- Local. Destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito servido y no mayor de 250 m².

2.- Las especificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda rural.

B) COMERCIO LOCAL

1.- Se considera Uso Autorizable y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales.

C) COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1.- Se considera Uso Incompatible la implantación de grandes equipamientos comerciales en el Suelo Rústico.

Artículo 105.- SERVICIOS DE RESTAURACION

A) CLASIFICACION Y CONDICIONES

1.- Se distinguen los siguientes niveles:

- NIVEL 1. Local. Destinado al servicio público de la población residente rural, cuya superficie total proporcional al ámbito servido, no supere los 200 m².
- NIVEL 2. Municipal o supramunicipal. Destinado al servicio público de población urbana o turística, cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso de relación local.

B) AMBITO LOCAL

1.- Deberá cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2.- Podrán establecerse como instalaciones anejas a la vivienda rural si la superficie no supera los 100 m².

3.- En caso contrario, cumplirán las condiciones de la vivienda dispersa, para la categoría de Suelo Rústico que le corresponda.

C) AMBITO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1.- Se considera Uso Autorizable, siempre que se encuentre en un Asentamiento Rural, ó se considere aceptable turísticamente la

implantación de locales o edificios con uso de relación de carácter municipal o supramunicipal en esta clase de suelo.

2.- Se exceptúan de esta consideración los bares y cafeterías que puedan implantarse como complemento de las Estaciones de Servicio que se regirán por lo dispuesto en el artículo 101 de este cuerpo normativo.

Artículo 106.- CAMPAMENTO DE TURISMOS

A) CONDICIONES GENERALES

1.- Reglamento Sectorial. Las instalaciones de acampada cumplirán lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y en especial:

- Orden Ministerial del 2 de Octubre de 1.957. Campamentos de Turismo Instalaciones en cercanías de carreteras y caminos.

- Orden Ministerial del 28 de Julio de 1.966. Ordenación turística de los campamentos de turismo.

- Decreto 3787/70, de 19 de Diciembre. Requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.

- Decreto de 20 de Julio de 1.974. Organización de campamentos, albergues, ciudades de vacaciones, colonias y marchas juveniles.

- Real Decreto de Agosto de 1.982.

2.- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 metros cuadrados brutos por acampado (y, al menos 17 de ellos útiles), con un mínimo de 100 campistas.

3.- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

4.- Los campamentos de turismo se consideran como Uso Autorizable. Entre la documentación exigible para su autorización, deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes.

5.- El cambio o abandono del uso de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 3.

6.- La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

B) CONDICIONES DE CAPACIDAD Y EMPLAZAMIENTO

1.- La capacidad máxima de alojamiento será de 1.000 plazas. Esta capacidad viene fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios.

2.- La dimensión máxima de la parcela adscrita a un campamento de turismo será de 30.000 m², equivalentes a 30 m² brutos por plaza y 17 m² útiles.

3.- Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico; o la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua.

4.- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.

5.- A efectos de distancia a carreteras será de aplicación la O.M. de 2-10-1957.

6.- La distancia mínima a un "Area de Baño" será de 250 m.

C) CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO

1.- Será de aplicación la O.M. 2-10-1.957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos.

2.- La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

3.- Los campamentos de turismo contarán con acceso que permitirá el cruce cómodo de dos vehículos (al menos 4,5 metros).

4.- El entronque del acceso con el viario público deberá cumplir las condiciones del Art.4 de la Orden Ministerial de 2 de Octubre de 1.957.

5.- El viario rodado interior permitirá el acceso hasta una distancia no superior a 10 metros a cada puesto de acampada y su anchura no será inferior a 3 metros si es de sentido único de circulación y de 4,5 metros si es de sentido doble.

6.- Las instalaciones deberán contar con una superficie dedicada a aparcamiento de vehículos de campistas equivalentes a una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de capacidad de la instalación.

D) CONDICIONES DE ZONIFICACION Y DISEÑO

1.- Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

2.- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

3.- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, o tratamiento adecuado conforme a las preexistencias ambientales, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

4.- Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

E) CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1.- La altura máxima de las edificaciones interiores será de una planta, equivalente a 3,5 metros respecto al terreno.

2.- La superficie máxima a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la correspondiente a la superficie total de la parcela. Dentro de esta superficie, no se computará la correspondiente a edificación destinada a acoger servicios higiénicos y otras instalaciones higiénicas, tales como son definidas en el Capítulo II de la Orden de 28 de julio de 1966.

3.- Sobre las condiciones estéticas de la edificación son de aplicación las Normas recogidas en el presente Título.

F) CONDICIONES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

1.- Los servicios higiénicos (duchas, lavabos y evacuatorios) así como las instalaciones correspondientes a agua potable, energía eléctrica y otras instalaciones higiénicas cumplirán las condiciones y dotaciones requeridas por la legislación sectorial.

2.- El vertido de aguas residuales se realizará a la red de alcantarillado municipal. En su defecto, será preciso contar con un sistema de depuración por oxidación total o sistema análogo que garantice su funcionamiento y conservación de forma adecuada.

G) CONDICIONES ADICIONALES

1.- Condiciones de ejecución

- 1.- No se permitirá la tala de ningún árbol.
- 2.- No se permitirá ningún movimiento de tierras distinto al propio de la realización de la cimentación de los edificios.

2.- Condiciones de tramitación

- 1.- La solicitud de instalación de un campamento turístico requerirá como exigencia adicional el incluir en la documentación exigible un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemplen, al menos, los aspectos recogidos en el punto siguiente:

2.- El contenido del Estudio de Impacto Ambiental atenderá especialmente a preservar los suelos de alto valor cultural debiendo realizarse una prospección arqueológica y además deberá recoger como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Vegetación natural y cultivos afectados.
 - Arbolado existente, incluidos ejemplares aislados.
 - Tipo de superficie de cultivos afectados
 - Plano de vegetación a la misma escala a la que se presente el Proyecto
- b) Análisis de cuencas visuales
 - Cuenca visual de la instalación
 - Núcleos de población incluidos
 - Vías de comunicación incluidas
 - Visibilidad desde el borde costero

- c) Impactos y medidas correctoras propuestas
 - Respecto a la vegetación
 - Respecto a los impactos visuales

Artículo 107.- CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS

1.- Este artículo se refiere a los campamentos de ésta especialidad o a las partes de los mixtos de caravanas y tiendas de campaña que se destinen a las primeras.

2.- No se autorizan éste tipo de instalaciones con carácter privado, sino en todo caso abiertos al público.

3.- El carácter de este tipo de campamentos es expresamente de temporada.

4.- El estacionamiento continuo de caravanas debe someterse, en su caso a las normas fijadas para Depósitos al Aire Libre ó a las relativas a Industrias de Transformación en general, si se hace en local cerrado. En ninguno de los dos casos se autorizará la estancia en las caravanas.

Artículo 108.- INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES COMUNES

1.- Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social; y son, precisamente, las obras públicas citadas en el Artículo 16 del TRLS por lo que se las atribuye el carácter general de Uso Permitido, aún cuando, si su relación con el

medio es mala, pueden llegar a calificarse como condiciones particulares de los distintos tipos de Suelo Rústico, que se desarrollan más adelante.

Trataremos separadamente los siguientes paquetes de infraestructura:

- 1.- Transporte. Vías públicas.
- 2.- Tendidos por cable. Energía eléctrica, teléfono.
- 3.- Agua y Saneamiento.
- 4.- Vertederos.

Artículo 109.- TRANSPORTES : VIAS PUBLICAS

1.- Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, si deben intervenir varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras.

2.- Las especificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, de vegetación de alto valor ecológico, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio

público, de servidumbre o afección, de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley 9/91 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

3.- A efectos de clasificación y rango, el Plan asume las determinaciones en la Red Nacional y en el Plan Regional de Carreteras. Asimismo, en relación a su funcionalidad territorial, ha determinado una jerarquía y clasificación que puede coincidir o no con los planes anteriormente citados. En caso de discrepancia entre ambas será de aplicación el más restrictivo, es decir, aquel que contemple limitaciones más estrictivas.

4.- El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado. Por el contrario, se establecen algunas limitaciones según se trate de Carretera Nacional, Regional, Insular, Local o Caminos (ver Ley 9/91 de Carreteras de Canarias).

5.- Los caminos agrícolas deberán tener un ancho comprendido entre un mínimo de cuatro (4,00) metros y un máximo de seis (6,00) metros. Su trazado en planta y alzado se adaptarán lo máximo posible al terreno existente, sin provocar grandes movimientos de tierra.

En los espacios naturales protegidos y en las áreas insulares protegidas del PIOT, quedarán prohibidas las aperturas de nuevos caminos agrícolas, hasta tanto se desarrollen sus instrumentos de gestión.

Artículo 110.- ALTA TENSION

1.- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

2.- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3.- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a distancias inferiores a las establecidas en el art. 35 del Reglamento, en las siguientes circunstancias:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado:

U

1,5 + -----, con un mínimo de 2 metros
150 m

b) Edificios o construcciones

Sobre puntos accesibles a las personas:

U

3,3 + -----, con un mínimo de 5 metros
100 m

Sobre puntos no accesibles a las personas:

U

$3,3 + \frac{U}{150}$, con un mínimo de 4 metros

U = Tensión compuesta en KV.

4.- En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

5.- Los tendidos de las nuevas líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los núcleos rurales y sus zonas de desarrollo haciéndose en subterráneo; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente impactante, en cualquier categoría de Suelo Rústico, según las determinaciones que resulten del correspondiente Plan Especial de Infraestructura Eléctrica.

Artículo 111.- TELEFONIA Y ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

No se establecen otras especificaciones en las relaciones entre las líneas de conducción del servicio telefónico y las edificaciones y plantaciones que las fijadas en la legislación de la materia; excepto en lo que se refiere a la relación de los tendidos y la instalación de antenas de telecomunicaciones con los núcleos rurales y el paisaje, aplicándose para ellos idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica en lo referente a la necesidad

de redactar un Plan Especial que fije su localización y condiciones de implantación, sin el cual no podrá autorizarse ningún tipo de instalación.

Artículo 112.- AGUA Y SANEAMIENTO

1.- Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada en el territorio a lo largo del territorio, se consideran dotadas, conforme a esta Norma, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2.- No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua, necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación emplazamiento, análisis etc.

3.- Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

4.- Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de

disposición de los vertidos de aguas negras que suponga su tratamiento previo suficiente No se autorizan, por lo tanto, los simples pozos negros, sino las fosas sépticas, en los casos de vertidos individuales o colectivos de cuantía reducida; ni el vertido de colectores de saneamiento, cuando exista ese tipo de red, sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas del MOPU y a la legislación vinculante de esta materia.

5.- Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

6.- En cumplimiento de este Plan, los vertidos de aguas negras ahora existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas o colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

7.- Pese a suponerse que una fosa séptica depura suficientemente los vertidos si funciona correctamente, los pozos absorbentes que de ella procedan deberán guardar al menos 30 metros de distancia con captaciones de agua potable y evitar situarse dentro de la zona circulatoria de manantiales utilizados para abastecimiento.

8.- A su vez el alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no pudiendo situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

9.- Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclación, siempre que se abastezcan a través de traídas o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia y exclusiva.

Artículo 113.- SERVIDUMBRES MARITIMO-TERRESTRES

Los terrenos enclavados en las playas, zonas marítimo terrestres o colindantes con el mar, estarán sometidos a las servidumbres de acceso al mar, tránsito y protección a que se refiere la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 (Ley 22/1988).

Artículo 114.- VERTEDEROS

1.- Se consideran así a los depósitos de los residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas y domésticas por la población residente; su emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

2.- La selección de los lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios se hará mediante un Plan Especial que analice suficientemente su necesidad, ubicación, capacidad y condiciones, teniendo en cuenta tanto el evitar molestias a los restantes usos asentados en el territorio como evitando la contaminación de acuíferos subterráneos. Deberán recogerse zonas de suelos impermeables, y centralizar y depurar, en general por medio de fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de la lluvia.

En cualquier caso, estos vertederos deberán estar recogidos en los subplanes que completen el Plan Insular.

3.- Deberán cubrirse los residuos con tierras, periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero escogido. Y agotada ésta, recubrir y clausurar su utilización, restableciendo sobre el recubrimiento la vegetación o arbolado.

En general no es precisa la adquisición de los terrenos, sino tan sólo su ocupación temporal.

Artículo 115.- E.D.A.R.(s)

1.- Se entiende por EDAR aquella instalación que por procesos físicos-químicos o biológicos retirarán la contaminación suficiente al agua procedente de los usos urbanos o industriales, de forma que el efluente pueda ser vertido al mar o utilizado para su reuso, cumpliendo la legislación vigente.

2.- Los proyectos de EDAR dispondrán de forma clara el modo de tratar y evacuar los fangos residuales.

3.- En relación con la ubicación de cualquier EDAR, esta deberá incluir en el proyecto el emisario submarino preciso para verter el efluente depurado o derivado durante la depuración.

4.- Cualquier EDAR deberá disponer para su tramitación de los terrenos que puedan ser precisos para ampliaciones futuras.

Artículo 116.- POTABILIZADORA O DESALINIZADORA

1.- Son instalaciones que por filtración o destilación retiran parte de las sales disueltas en el agua procedente del acuífero o del mar para posterior uso urbano, industrial o agrícola.

2.- Se ubicarán en las proximidades de la ribera del mar y dispondrán de un emisario para el vertido de la salmuera que produce el proceso como rechace.

3.- Todo proyecto de desalinizadora incluirá de forma precisa el punto de toma de agua del mar, si es por pozo o en mar abierta, no pudiendo tramitarse la toma de agua de mar y el de las instalaciones de desalación como proyectos independientes.

4.- Cualquier desaladora tendrá que disponer de terrenos suficientes para la ampliación que se

derive de las expectativas de crecimiento contenidas en este Plan General.

Artículo 117.- ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

1.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Sólomente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo Rústico acogiéndose a este artículo. En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad.

3.- No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4.- En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Capítulo Tercero.

Artículo 118.- VIVIENDA FAMILIAR EN EL SUELO RÚSTICO

A) CONCEPTO Y CLASIFICACION

1.- Se considera vivienda familiar, enclavada dentro del Suelo Rústico de este Plan, al

conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2.- A los efectos de este Plan, en el Suelo Rústico se distinguen las siguientes clases de viviendas.

- Vivienda agraria.- Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

- Vivienda no agraria.- Se entiende por aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por este Plan.

3.- En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, sólo actuará la prescripción en los supuestos señalados legalmente. Tales viviendas quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 137 del TRLS.

4.- El resto de las viviendas actualmente existentes, adaptadas a tales características o que hubiesen sido edificadas conforme a licencia, que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan estarlo, aunque sus circunstancias lo justificaran por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 137 del TRLS, pudiendo

autorizarse obras de consolidación o modernización dentro de los límites fijados en este Plan.

B) USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA

1.- Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 metros.

2.- Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.

C) CONDICIONES GENERALES PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, O ADAPTACION AL USO DE VIVIENDA DE INMUEBLES DESTINADOS A OTROS FINES

1.- Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la legislación

vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en el presente Plan.

2.- Cumplirán las condiciones de parcela mínima edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo Rústico.

3.- Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc., serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

4.- Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado, con las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas en el artículo 109 de estas Normas.

5.- Es obligatorio para la construcción de una nueva vivienda, que el terreno donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, y que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos. La solución de estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.

D) VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACION AGROPECUARIA

La vivienda que hemos denominado como vivienda agraria se caracteriza por la vinculación entre uso residencial y la explotación agropecuaria; y, por lo tanto, la convivencia en general junto a la vivienda de instalaciones clasificadas en los usos denominados como agricultura extensiva y

ganadera vinculada al suelo. La ocupación de terreno para este caso de convivencia de los tres usos, o de tan sólo dos de ellos, se fija en un 10% de la explotación vinculada completa (con independencia de que sea en propiedad o en arriendo), no fijándose valor máximo para la ocupación sobre la parcela en la que realmente se asienten las edificaciones; debiendo cumplir, de todos los modos, los requisitos de retranqueos y luces rectas fijadas en las condiciones de composición e higiene.

E) AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES

Todas las viviendas actualmente existentes que no se encuentren fuera de ordenación, conforme a lo expuesto en este artículo, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo o parcela edificable sean inferiores a las señaladas en este Plan para nuevas construcciones, en las condiciones fijadas en el artículo 131.1 de este Plan General.

F) EDIFICACIONES AUXILIARES

1.- Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

2.- Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá sobrepasar 50 metros cuadrados de superficie construida ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 25 metros.

3.- No obstante, se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas con las siguientes condiciones:

- 1º.- Albergarán como máximo dos vehículos y su superficie construida máxima será de 30 m².
- 2º.- No se emplazarán a una distancia mayor de 75 metros de la última edificación destinada a uso residencial permanente en un núcleo rural o urbano.
- 3º.- Tendrán resuelto su acceso rodado con análogas condiciones que las exigidas para la vivienda.
- 4º.- La distancia al eje de caminos será de 4 metros como mínimo.
- 5º.- Retranqueo a linderos 3 metros mínimo salvo pacto de adosamiento mutuo.
- 6º.- En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación.

4.- Excepcionalmente, y en situaciones especiales de núcleos que por su topografía haga difícil la construcción individualizada de garajes, podrán autorizarse pequeñas construcciones destinadas a guarderías de vehículos, con las condiciones generales que se establecen para las cocheras individuales, y siempre que no se supere la superficie de 100 m² construidos y la utilización para un número máximo de 6 vehículos por edificio.

CAPITULO 5 .- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 119.- CONDICIONES ESTÉTICAS

A) COMPOSICION ARQUITECTONICA

1.- Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, se ajustarán a la estética de las mismas tipologías de modelos tradicionales existentes en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana.

2.- Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de dos fotografías de las edificaciones tradicionales más próximas (ver artículo 158).

3.- Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de otros países o regiones.

B) FACHADAS

1.- Se señalan como soluciones adecuadas en fachada las edificaciones existentes. Y se prohíben las terrazas en plantas superiores de tipología urbana.

C) AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

1.- Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los apartados anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2.- Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

- Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.

- Utilizar análogos acabados de fachada, guardando textura y color armónicos con el edificio principal.

- La cubierta, mantendrá en trazado, pendientes y material, los criterios del edificio principal.

- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar buena relación con los anteriores.

- Pese a todo lo indicado, deberá dejarse claramente patente que parte de la edificación es la anterior y cual es la ampliada.

D) CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1.- Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, y otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas

con carácter general para los edificios en las distintas actuaciones consideradas.

2.- Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, deberá contar con la previa autorización del prototipo por el Ayuntamiento y por la Dirección General de Urbanismo.

E) PUBLICIDAD

1.- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2.- No se permitirá en todo el Suelo Rústico, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3.- Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4.- Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

F) EMPLAZAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

1.- Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Capítulo III, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topograficantes realizados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

G) GENERALIDAD DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Todos los actos sujetos a licencia en el Suelo Rústico son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.

2.- Las autorizaciones que, con sujeción al Artículo 244 del TRLS, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural

Artículo 120.- EDIFICACIONES AUXILIARES

1.- Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, éstas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, tanto en disposición como en tratamiento estético; no existe excepción, en este aspecto, para los cobertizos o tendejones, aún cuando presenten alguno de sus frentes, o todos ellos, abiertos.

2.- Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo de uso principal y sus edificaciones.

Artículo 121.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.- Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.

- Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria.

Podrán utilizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo Rústico pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo Rústico de Protección es la prohibición de los movimientos de tierras

siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea ésta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo.

Los talúdes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

2.- Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivados por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

- En ningún caso, un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.

- En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%.

- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

- Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de estas.

Artículo 122.- CIERRE DE FINCAS

1.- Los cierres de fincas, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de piedra seca o imitación, o con ambos procedimientos simultáneamente. Con una altura que no rebase el metro treinta sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre se separe de un camino o vía pública, y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras comarcales y locales, cuando transcurren en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco.

2.- En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas, que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa, del modo siguiente:

- Siempre que el cierre no se sitúe a más de 15 metros de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.

- Con una altura máxima de 1,00 metros sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior.

- Con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente (del lado contrario a la edificación), con seto vivo. Para lo que es preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella, cuando el cierre vaya siguiendo el límite de la propiedad.

- Por encima de la altura de 1,00 puede disponerse, hasta 2,50 metros de altura, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, No autorizándose en cambio, el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3.- Cuando la edificación forma parte del compacto de un núcleo rural, puede admitirse que el cierre de la casa se efectúe en los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

4.- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las distancias y retiros que determina la Ley 25/1988, de 29 de Julio, sobre Carreteras y la Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/91) , así como:

- En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento.

- Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.

5.- En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho de crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 metros y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

CAPITULO 6 .- DIVISION EN CATEGORIAS Y CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO

Artículo 123.- CATEGORIA DEL SUELO RUSTICO

1.- A efectos de este Plan se distinguen las siguientes categorías de Suelo Rústico:

- A.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION
- B.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL/RURAL
- C.- SUELO RUSTICO DE VALOR CULTURAL
- D.- SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO
- E.- SUELO RUSTICO MINERO
- F.- SUELO RUSTICO DE COSTAS
- G.- SUELO RUSTICO RESIDUAL
- H.- ENCLAVES TURISTICOS, DE OCIO, DEPORTIVO Y ESTRATEGICOS EN SUELO RUSTICO
- S.- SUELO RUSTICO DE INFRAESTRUCTURA Y OTROS ENCLAVES
- P.D. PUERTOS DEPORTIVOS
- C.R. CAMINOS REALES Y SENDEROS
- A.R. ASENTAMIENTOS RURALES

2.- La presente división en categorías, que se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona. En el caso de los Enclaves e Infraestructuras se enumeran las distintas instalaciones de todo tipo localizadas en el Suelo Rústico del Municipio de San Bartolomé de Tirajana.

3.- La superficie que ocupa cada categoría se resume en la tabla siguiente:

<u>CATEGORIA DE SUELO</u>	<u>SUPERFICIE</u>
A. ESPECIAL PROTECCIÓN	122.608.000
B. PROTECCIÓN NATURAL	117.357.750
C. DE VALOR CULTURAL	19.024
D. POTENCIALMENTE AGRICOLA	36.518.800
E. MINERO	1.136.000
G. RESIDUAL	7.894.910
H. ENCLAVES TURISTICOS, OCIO O I.E	4.442.636
A.R. ASENTAMIENTOS RURALES	611.900
<u>TOTAL M2. SUELO RUSTICO</u>	<u>290.589.020</u>

SECCION I.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 124.- CONCEPTO Y DEFINICIÓN DE LAS AREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

1.- Constituyen el Suelo Rústico de Especial Protección a los efectos de este Plan, aquellos terrenos que así deban preservarse en razón de sus especiales valores forestales, naturales, agrícolas, ecológicos o paisajísticos.

Este Plan General entiende que las Areas de Sensibilidad Ecológica a que hace referencia el artículo 22 de la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, situados dentro del municipio en el Paisaje Protegido de Fataga y en la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, se incluyen en esta categoría de suelo y quedan sometidas a las limitaciones que se transcriben en esta sección I.

2.- Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijarán en las condiciones particulares de esta categoría de suelo. Su situación y extensión quedan reflejadas en los mapas de zonificación.

3.- Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del municipio de San Bartolomé de Tirajana son:

- C.6. Reserva Natural Especial de Los Marteles
- C.7. Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas
- C.10. Parque Natural de Pilancones
- C.11. Parque Rural del Nublo
- C.20. Monumento Natural Riscos de Tirajana

C.27 Paisaje Protegido de Fataga

C.32 Sitio de Interés Científico de Juncalillo
del Sur

Artículo 125.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARACTER GENERAL

1.- Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que deba protegerse: natural, ecológico, paisajístico, o agrario.

2.- Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Asimismo, podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3.- Usos prohibidos. Quedan prohibidos en estas áreas todos los restantes usos posibles. La implantación de vivienda familiar, es uso autorizable dentro de los asentamientos rurales delimitados en el Capítulo siguiente, así como las edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas o no como posibles en este Plan.

No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales

agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones ni canteras.

4.- Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o elementos culturales en ellas contenidas, no modificará su consideración de Suelo Rústico de Especial Protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

Artículo 126.- OTRAS NORMAS

Para esta categoría se estará, además, a lo que sigue:

1.- Se podrá permitir la explotación forestal, por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural o cultural, según los planes de legislación correspondiente.

2.- Se pemiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planficación que garantice la no degradación del suelo.

3.- Se permitirán asimismo el recreo y ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

4.- Se prohíben los restantes usos, no sujetos a las normas de la legislación forestal.

5.- La tala se considera acto sujeto a licencia.

Artículo 127.- SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1.- En conformidad con la Ley de Espacios Naturales de Canarias 12/1994, de 19 de Diciembre, los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, serán los siguientes :

a) De los Parques Naturales y Rurales, los Planes de Uso y Gestión.

b) De las Reservas Naturales Integrales y Especiales, los Planes Directores.

c) De los Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico, las Normas de Conservación.

d) De los Paisajes Protegidos, los Planes Especiales de protección paisajística.

2.- Los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos podrán establecer, además de las determinaciones de carácter vinculante, los criterios de tipo orientativo, señalando los objetivos a alcanzar.

3.- Los contenidos y alcance de estos instrumentos vienen determinados en los artículos 31,32,33,34,35 y 36 de la Ley 12/1994, de 19 de Diciembre de los Espacios Protegidos Naturales de Canarias.

Artículo 128.- NORMAS ESPECIALES PARA CADA ESPACIO PROTEGIDO

Asimismo, los PRUG o cualesquiera otros instrumentos de ordenación de los Espacios de

Especial Protección, deberán abordar, entre otros, los aspectos que a continuación se señalan para cada uno de ellos:

A) Reserva Natural Especial de los Marteles y Monumento Natural Riscos de Tirajana

- Ordenación pormenorizada de los equipamientos recreativos: zonas de acampada, merenderos, miradores, centros de información, refugios, senderos, etc...

- Estudio sobre la compatibilidad de los usos agrícolas y el pastoreo con la necesaria reforestación en el Parque

- Establecimiento de un programa para la restauración de la cantera de Montañón Negro

B) Parque Natural de Pilancones

- Análisis pormenorizado del área de Cercados de Araña. Sus posibilidades como centro de equipamientos del Parque, regulación de usos y de la tipología de las edificaciones.

- Regulación de los recorridos turísticos.

- Control de los procesos de nuevas roturaciones de terrenos, principalmente en los Lomos de Pedro Afonso.

C) Paisaje Protegido de Fataga

- Estudio de alternativas a la Cantera de Piedra Grande en el Barranco de Fataga. Programa de rehabilitación de la misma y del fondo del

barranco afectado por extracciones de áridos.

- Control de los procesos de nuevas roturaciones de terrenos, principalmente en el Barranco de Fataga

D) Parque Rural del Nublo

- Determinación de las zonas preferentes de restauración del pinar con el objeto de crear corredores de conexión de los pinares del Parque con el resto de los pinares de la Isla (Tauro, Tirajana, Cumbres, etc.).

E) Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas

- Estudio de posibles alternativas de aparcamientos en la Playa de Maspalomas que permitan la progresiva eliminación de los aparcamientos en el interior de la Reserva.

- Estudio sobre la posibilidad de desvío de la vía procedente del Campo de Golf por el Norte del espacio natural, eliminando así el tráfico de paso por el espacio protegido.

- Estudio sobre la posibilidad de traslado o reconversión de los usos no relacionados con el Parque previstos en las parcelas situadas en el interior del Palmeral.

- Realización de un programa para la recuperación del carácter natural de las zonas de palmeral-tarajal actualmente clasificadas como zonas verdes en suelo urbano y del cauce del barranco.

F) Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur

- Análisis de las posibles repercusiones de la implantación de la nueva central térmica.

- Realización de un Plan integral de rehabilitación y recuperación de impactos, en especial los originados por los vertidos y tránsito de vehículos.

- Establecimiento de medidas para potenciar el ecosistema litoral.

G) Enclaves de alto valor ecológico-vegetal

Por lo que respecta a la protección de los enclaves de alto valor ecológico (A.6.), además de las prohibiciones inherentes a esta categoría de Suelo Rústico de Especial Protección, se respetará siempre la vegetación existente sea ésta constituida por manchas arbóreas o cuando esté constituida por especies protegidas (dragos, palmeras canarias, sabinas, almácigos, mocanes...). Para el arranque, recogida, corta y desraizamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A los efectos de lo establecido dicha Orden de 20 de febrero de 1991, las especies *Euphorbia balsamifera* (tabaiba dulce) y *Adenocarpus goliolosus* (codeso) se incorporan, respectivamente, a los grados de protección establecidos en los Anexos II y III de esa Orden.

SECCION II SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL/RURAL

Artículo 129.- CONCEPTO Y DEFINICIÓN DE LA ÁREAS DE PROTECCIÓN NATURAL - RURAL

1.- Aquí se incluyen las áreas que no figurando en el catálogo de la LENAC, sin embargo ofrecen altos valores naturales o ambientales, que han inducido al PIOT de Gran Canaria a su inclusión como Areas Insulares de Protección, y otras que el equipo de redacción de este Plan estimó oportuna su inclusión.

La finalidad de incluir estas áreas en esta categoría es la preservación de los valores naturales, el favorecimiento y la potenciación de la regeneración natural de la vegetación, la recuperación de los ecosistemas y la defensa del paisaje. Se consideran admisibles con estas medidas el mantenimiento de los usos y/o actividades existentes.

2.- Las areas incluidas en este Suelo Rústico de Protección Natural/Rural son las siguientes:

- B.1. Areas de Tunte
- B.2. Rampas de Amurga
- B.3. Barranco de Arguineguín
- B.4. Areas de El Salobre
- B.5. Montaña la Arena
- B.6. Barranco de Tirajana

Artículo 130.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARACTER GENERAL

1.- Usos autorizados y permitidos

Siguiendo las directrices del PIOT de Gran Canaria para estas áreas, se podrán autorizar los siguientes usos y actuaciones:

- Reparaciones de viviendas
- Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones.
- Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.
- Sorribas sobre terrenos ya roturados.
- Depósitos, estanques, embalses.
- Muros de contención, cuando sean necesarios.
- Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.
- Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico, etnográfico o histórico.
- Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.
- Equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza (áreas de acampada, merenderos, miradores, etc.)
- Equipamientos públicos de interpretación, acogida o similares.
- Aulas de naturaleza.
- Centros científicos o de investigación.
- Zonas de aparcamientos.
- Infraestructuras públicas.

2.- Usos y actuaciones prohibidas

Son usos y actuaciones prohibidas las restantes, entre las que resaltan los siguientes:

- Nuevas viviendas o residencias.
- Creación de nuevas viviendas a partir de otros edificios preexistentes.
- Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para su uso agrícola.
- Granjas, envasadoras, almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- Extracción de áridos.
- Vertidos de cualquier tipo (sólidos: tierras, escombros, basuras, etc.; o líquidos: aguas residuales, etc.).
- Depósitos de chatarras, cementerios de coches o similares.
- Campos de Golf.
- Otros equipamientos turísticos (o instalaciones deportivas con dicho fin).
- Estaciones de Servicio.
- Tránsitos con vehículos de motor fuera de las pistas o carreteras autorizadas (incluye el motocros), en particular por los caminos de a pie.
- Publicidad estática.

3.- Otras Normas

- Será criterio importante para la autorización de una actividad, además de la no afección a los valores naturales o patrimoniales, la baja incidencia paisajística de la actuación pretendida.
- Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos.

Cualquier obra que les afecte deberá restaurar el daño causado y, en su caso, resolver satisfactoriamente su continuidad en condiciones adecuadas de seguridad, manteniendo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

- Es obligatoria la retirada de escombros o materiales o elementos sobrantes o construcciones provisionales que hayan sido necesarias para la realización de una obra entre las incluidas en este Capítulo, así como la restauración de cualquier daño que se produzca a los valores del espacio natural.

- No se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de edificaciones, construcciones salvo aquellos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismos (por ejemplo, placas solares).

- Para cualquier actuación deberán utilizarse colores y materiales que ayuden a mimetizar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio.

Artículo 131.- CONDICIONES PARA LOS DIFERENTES USOS Y ACTUACIONES AUTORIZABLES:

1.- Mejora y Ampliación de viviendas:

Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados. Se permite su ampliación hasta un máximo de 30 m². a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad. En ningún caso se podrán superar los 120 m². construidos totales.

La ampliación solamente podrá realizarse en planta baja y sólo podrá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación existente (carpinterías, cubiertas, revestimientos, etc.), y mantener la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.

En caso de viviendas tradicionales o que formen parte de conjuntos de interés, a juicio del organismo competente en otorgar la autorización, se requerirá informe del órgano competente en materia de Patrimonio.

2.- Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones:

Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados en las edificaciones de carácter tradicional se respetará tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpinterías, cubierta, revestimiento, colores, etc.).

3.- Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.

En los lugares y con las dimensiones hoy existentes, no permitiéndose la ampliación de las zonas roturadas ni la realización de nuevos accesos rodados.

La restauración de muros se realizará con los mismos materiales originales.

4.- Sorribas sobre terrenos ya roturados:

Con potencia máxima de 40 cm. medidos en cada punto de la parcela.

5.- Depósitos, estanques, embalses, aljibes:

Siempre que guarden la debida proporcionalidad con el tamaño de las fincas.

Siempre y cuando se justifique que están ligados a explotaciones que se consideren incluidas en el punto anterior como explotaciones existentes.

Siempre que se sitúen dentro del área de las explotaciones o colindantes con ella, y sin que se produzcan alteraciones ambientales significativas, buscando el lugar idóneo desde el punto de vista ambiental. No se permitirán depósitos situados lejos (a distancia o en altitud) de las zonas a las que sirve.

Altura máxima sobre cualquier punto del terreno 2 metros. El muro sobresaliente se revestirá con piedra del lugar y la separación a linderos 2 metros mínimo.

6.- Cerramientos

Solamente se permitirán vallados metálicos con tamaño mínimo de huecos de 5 x 5 centímetros.

La altura máxima del cerramiento será de un metro cincuenta medida (1,50) en cada punto del terreno.

Se permite la reconstrucción de muros de piedra existentes en las mismas condiciones de ancho, altura y materiales.

7.- Muros de contención

Siempre que sean como consecuencia de alguna de las obras permitidas en este tipo de suelo serán siempre de piedra o revestidos con ella. Se permitirá la restauración de los existentes.

8.- Zonas de aparcamientos

Han de estar relacionadas con los usos autorizables del presente Capítulo.

La adecuación de superficies para aparcamientos deberá justificarse expresamente y sus dimensiones estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos y por su impacto ambiental.

9.- Infraestructuras públicas

En todos los casos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menos valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos que tuvieran que realizarse no se trazarán en líneas rectas sino buscando los trazos de menor impacto ambiental.

Se incluye en este apartado el asfaltado, ensanche y prolongación de las vías existentes.

Las declaraciones de Impacto Ambiental o Ecológico de las actuaciones que se realicen en estas áreas, valorarán de forma especial los efectos de la actuación sobre el paisaje.

SECCION III.- SUELO RÚSTICO DE VALOR CULTURAL

Artículo 132.- CONCEPTO Y DEFINICIÓN

Se encuentran en esta categoría tanto los yacimientos arqueológicos, como los edificios de valor histórico-artístico y sus entornos, así como los enclaves de valor etnográfico y antropológico del municipio de San Bartolomé de Tirajana y los conjuntos rurales. En el caso especial y más frecuente de los yacimientos arqueológicos, se trata de establecer una protección en aquellas zonas donde existan vestigios y restos históricos o protohistóricos, estén o no declarados como bienes de interés cultural o tengan incoado expediente de declaración. Se debe tener en cuenta la amplia información contenida en la Carta Arqueológica del Municipio de San Bartolomé de Tirajana, que obra en poder del Ayuntamiento y de la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico.

Cualquier tipo de implantación de actividad, edificación, etc, que se realice dentro o fuera del edificio o en el entorno del área que se quiera preservar debe ser informada favorablemente por el Servicio del Patrimonio Histórico-Artístico del Cabildo Insular de Gran Canaria. Al margen de su ubicación en Suelo Urbano, Urbanizable o Rústico, las normas que deben seguirse son las expuestas en los artículos siguientes.

Artículo 133.- NORMAS GENERALES

1.- MONUMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La protección y conservación del patrimonio histórico-artístico, en consonancia con la Ley 13/85 de 25 de junio de 1985, corresponde al municipio, debiendo informar y denunciar cualquier atentado a la integridad física y formal de los monumentos existentes en el término municipal, así como contribuir en la proporción que fija el Reglamento a la reparación de los mismos.

Las actuaciones a realizar en monumentos histórico-artísticos o zonas lindantes a ellos, se atenderán a la legislación vigente:

- Reglamento para la aplicación de la Ley del tesoro Artístico Nacional (Decreto del 16 de abril de 1936).
- Decreto por el que se crea la categoría de monumentos provinciales y locales (22 de junio de 1958).
- Ley de Patrimonio Histórico Español
- Decreto Ley 60/1988 de 12 de Abril sobre traspaso de funciones y servicios a los Cabildos Insulares en materia de Cultura, Deportes y Patrimonio Histórico-Artístico.

2.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN EL SUELO RÚSTICO MUNICIPAL

Por carácter histórico o artístico, quedan afectadas por esta normativa las siguientes obras y conjuntos situadas en el suelo rústico :

1. Cementerio de San Bartolomé de Tirajana.
2. Vivienda Rural en Hoya Grande.
3. Casa y Ermita del Conde de la Vega Grande.
4. Faro de Maspalomas.
5. Vivienda Rural en Perera.
6. Molino de Agua de Fataga
7. Conjuntos rurales de Ayagaures de Arriba, Los Sitios de Arriba y de Abajo y Arteara.
8. Salinas, Molinos, Acequias y Hornos de Cal que se relacionan en el artículo 66 de las Normas I.

3.- CATALOGACIÓN

El Plan General cataloga en el documento Anexo todas las piezas señaladas, con constancia de sus datos históricos, constructivos y de uso, así como de su estado físico actual, a los efectos de instrumentar su protección.

4.- CONTROL DE LICENCIAS

Todos los edificios y conjuntos catalogados serán tratados con especial atención, velando por su conservación y controlando la concesión de licencias que afecten, tanto a ellos como a su zona de influencia. Estas licencias deberán ser concedidas mediante aprobación del Pleno, siendo preceptivo el informe de los Servicios de Cabildo Insular a que se refiere el artículo 2.3 de la Ley 60/1988 (Ley de Cabildo).

5.- TIPOS DE OBRAS

A. Obras permitidas

Los tipos de obras permitidas en las edificaciones protegidas, sujetas en todo caso a los requisitos técnicos y administrativos correspondientes, son las siguientes:

a) Conservación: Obras cuyo fin es el de cumplir con las obligaciones de la propiedad de ornato e higiene de la edificación, respetando íntegramente todas las características del edificio, no pudiéndose alterar o sustituir ninguno de los elementos estructurales o de diseño del mismo.

b) Restauración: Obras, cuya finalidad es la reparación de distintos elementos del edificio que lo precisen, reproduciendo las características originales, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.

Estas obras podrán, en su caso, incluir reparación de elementos estructurales, pudiendo llegar a su sustitución, cuando de ello dependa la estabilidad y perfectas garantías de uso del edificio.

Asimismo, deberán incluir la readecuación de las instalaciones higiénico-sanitarias y eléctricas, etc., para garantizar la habitabilidad del edificio.

c) Consolidación: Obras de mantenimiento y refuerzo del edificio con posibilidad de sustitución parcial de distintos elementos

internos e incluso aportaciones de nuevo diseño, no pudiendo alterarse las condiciones arquitectónicas de organización del espacio interior (escaleras, patios, número de plantas, etc.), ni ninguno de los elementos de composición exterior.

d) **Rehabilitación:** Obras de adecuación o mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior para nuevo uso, permitiéndose aportaciones de diseño, manteniendo obligatoriamente en todo caso, las características parciales y estructurales así como los elementos de composición exterior.

e) **Reestructuración:** Obras consistentes en la adecuación o transformación total del espacio interior de un edificio, incluso con alteración de su estructura espacial, sin afectar en ningún caso a las fachadas.

B. Obras prohibidas

Son obras prohibidas aquellas que constituyen la demolición y posterior sustitución total del edificio.

CRITERIOS DE AUTORIZACIÓN DE OBRAS

a) **Obras preferentes:** Son las de conservación, restauración y consolidación.

b) **Obras no preferentes:** Son las de rehabilitación. Se concederán sólo previa exhaustiva justificación.

c) **Obras especiales:** Son las de reestructuración. Podrán concederse excepcionalmente previa

justificación exhaustiva, basada primordialmente en el estado de ruina de la construcción, o en su caso, en la grave inadecuación de uso de la estructura arquitectónica para un uso de carácter público dotacional.

**Artículo 134.-CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS
CONJUNTOS DE INTERÉS HISTÓRICO**

1) Las nuevas edificaciones se llevarán a cabo según el estilo tradicional de la zona (edificaciones de más de 50 años) y se compondrán con las que existan en su entorno.

2) Materiales de fachada. Serán los corrientes en la localidad y región, con preferencia de las piedras naturales.

Los revocos y encalados se pintarán de colores discretos y dentro de la gama norma de la región.

- Núcleos de población: colores blancos y ocres y acabados pétreos.

- Edificaciones aisladas en suelo rústico: preferentemente sienas o materiales pétreos.

Se prohíben en absoluto, los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea, y los otros materiales de tipo similar.

3) Huecos y voladizos. Los huecos (portales, balcones, ventanas, etc.) se proporcionarán con arreglo a los módulos tradicionales.

Se prohíben las tribunas cerradas y los balcones con antepecho macizo.

4) Cubierta. Se cuidará el aspecto de las cubiertas de los edificios, figurando la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios, en el proyecto correspondiente. El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos a la misma población, sea éste de terraza plana sin alero, de teja arabe, etc.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

5) Paredes medianera. Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6) Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado, bronce u otro material de calidad y en ningún caso en "neón", plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano de fachada completa del edificio a escala no menor de 1:100 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

7) Queda totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

8) Las áreas incluídas en esta protección son los conjuntos rurales de Ayagaures de Arriba, Los Sitios de Arriba, Los Sitios de Abajo, Arteara y Los Canalizos. Para la zona de Los Canalizos, se propone la rehabilitación de las cuevas para propiciar su utilización como turismo rural.

Artículo 135.- CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL MUNICIPIO

En este artículo se estará a las medidas de protección que en su momento establezca la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico y/o el Cabildo Insular de Gran Canaria. Con carácter indicativo, este Plan ha incluido todos los yacimientos y campos arqueológicos inventariados por la Carta Arqueológica Municipal, realizada por un equipo del Museo Canario.

SECCION IV.- SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO

Artículo 136.- CONCEPTO Y DEFINICIÓN

1.- Es aquel que por sus características de productividad actual o potencial, o por su valor ambiental o paisajístico, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor.

2.- Se trata de zonas provistas de suelos productivos, de suaves pendientes, o llanos, susceptibles de ser utilizados para la agricultura o que lo han sido tradicionalmente, fundamentalmente para el tomate o para frutales.

3.- Son las unidades más importantes con vistas a la conservación de los valores productivos, por lo que se consideran excluyentes para la implantación de instalaciones permanentes o de cualquier actividad que suponga riesgo para este recurso. Sería muy deseable el desarrollo de campañas de orientación sobre la rotación más idónea de los cultivos, la conveniencia de emplear los abonos orgánicos naturales y la limitación de los productos sintéticos, salvo en aquellos casos en que se atienda a las necesidades imperiosas de tratamiento de algunos suelos, las luchas contra las plagas o los riesgos derivados del empleo de pesticidas o herbicidas.

4.- Se incluyen a título indicativo como áreas potencialmente productivas agrícolas, suelos que en el Plan Insular son Areas Insulares Protegidas por entender que es necesario mantener y mejorar las condiciones de las explotaciones agrícolas

que forman parte importante del sistema de recursos de la población de la parte alta del Municipio. En estas áreas no se permite la realización de ningún tipo de edificación nueva ni la ampliación de las existentes, así como tampoco las instalaciones ganaderas o pecuarias. En cualquier caso el régimen de sus uso será el de las A.I.P. en tanto no se aprueben los subplanes que deberán contemplarlos como suelos agrícolas.

5.- Dentro de los suelos agrícolas delimitados, no aparece la existencia de cultivos de secano en el sentido estricto de esta definición, siendo todos los existentes cultivos que precisan del regadio para su existencia.

Por otra parte, debido a las características morfológicas y topográficas de las zonas baja y alta del municipio, se considera que todos los cultivos existentes en la zona baja y que se corresponden con las denominaciones D-7.2, D-7.3, D-8.1, D-9.1 y D-10, tienen la consideración de cultivos de regadio en llano. El resto de las zonas son cultivos de regadio en ladera.

6.- Las zonas más importantes, desde el punto de vista de la productividad agrícola, son las siguientes:

- D.1. Hoya de Tunte
- D.2. Cercados de Araña
- D.3. Los Sitios
- D.4. Corredor Arteara-Fataga
- D.5. Barranco Alto de Arguineguín
- D.6. Barranco de Ayagaures
- D.7. El Salobre

- D.8. Barranco Bajo de Arguineguín
- D.9. Amurga-Sur
- D.10. Los Llanos de Juan Grande

Artículo 137.- NORMAS DE CARACTER GENERAL

1.- Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2.- Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, o viceversa, salvo informe favorable del Departamento de Agricultura.

3.- La delimitación de las zonas de suelo rústico agrícola incluidas en el interior de los Espacios Naturales de Canarias (Ley 12/1994) tiene un carácter meramente indicativo para su posterior estudio e inclusión como tales, si procediera, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen estos espacios de acuerdo con la citada Ley.

4.- En aquellas zonas del suelo agrícola en la que existan enclaves de alto valor ecológico vegetal (que figuran grafiados en el plano nº 1) la alteración del uso del suelo para la implantación de cultivos deberá respetar la totalidad de los individuos existentes y precisará de autorización de la Consejería competente del Gobierno de Canarias en materia de medio ambiente. Cualquier transformación del suelo que se proponga emprender en el LLano de Las Pulgas (Yacimiento nº 1), deberá contar con una campaña previa de prospección arqueológica.

5.- Únicamente se permite la ejecución de abancalamientos en las zonas de cultivos en ladera que no superen una pendiente del 50%. Los abancalamientos se ejecutarán con muros de piedra vista del mismo lugar en la que se sitúa la explotación y con una altura siempre inferior a 1,50 mts.

6.- Con el objeto de eliminar el peligro de contaminación producida por los productos fitosanitarios en las zonas D-7.2, D-7.3, D-8.1, D-9.1 y D-10 no se permite la edificación de viviendas y elementos alojativos, ni granjas.

Artículo 138.- REGIMEN PARTICULAR DE USOS

1.- Usos permitidos.

- 1.- Actividades agrícolas en sus modalidades extensiva e intensiva.
- 2.- Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- 3.- Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganadería.

2.- Usos autorizables.

- 1.- Piscícola
- 2.- Actividades relativas a infraestructuras.
Cuando no exista posibilidad de utilizar otro Suelo Rústico de inferior categoría.
- 3.- Cuartos de aperos, de una superficie máxima de 10 m² por cada unidad de explotación superior a 5.000 m².

4.- Vivienda familiar de carácter agrario, en las zonas permitidas, con las siguientes condiciones :

1ª.- Altura: 2 plantas y 6,50 mts de máximo

2ª.- Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar una superficie mínima de parcela de 10.000 m2.

A los efectos de la no formación de núcleos de población para la concesión de autorización de construcción de viviendas en el suelo rústico, se deberán tener en cuenta las siguientes normas :

a) Que en el perímetro que la nueva vivienda pueda constituir con las cuatro más próximas, la densidad seá inferior a 1 viv/ha.

b) Que en el entorno no existan más de 5 viviendas cuya separación entre ellas, medida de cada una a la más próxima seá inferior a 20 mts.

3.- Usos prohibidos : Todos los demás.

4.- Normas para la edificación.

1.- Vivienda de carácter agrario.

Altura: 2 plantas y 6,50 mts altura de aleros desde la rasante más desfavorable del terreno.

Separación a linderos: 5 mts. al borde del camino y 10 mts a linderos de fincas colindantes.

23

Superficie máxima edificable : 200 m²
Parcela mínima: - 10.000 m². en las
áreas : D-1.1, D-1.3, D-5.1, D-6.1 , D-7.6 y
D-7.7.

Inedificable: D-1.2, D-2.1, D-2.2, D-3,
D-5.2, D-6.2, D-7.1, D-7.2,
D-7.3, D-7.4, D-7.5, D-7.8 ,
D-7.9, D-8, D-8.1, D-9, D-9.1
y D-10.

D-4 .- En tanto no se realice el Plan Especial que desarrolle el Espacio Natural "Paisaje Protegido de Fataga", unicamente se podrá autorizar edificaciones destinadas a vivienda de las parcelas que tengan acceso directo desde el Camino que va al Cementerio y cuya superficie sea superior a 10.000 m². En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más que una planta y con las condiciones estéticas que se fijan en los artículos 67 y 68 de esta Normativa.

Condiciones estéticas y tratamiento de parcelas: a lo dispuesto en el capítulo 5 (artículo 119-122).

2.- Granjas pecuarias : En tanto no se redacten los subplanes del interior, unicamente se podrán autorizar en los espacios : D-1-1, D-5.1, D-6.1, D-7.2, D-7.3, D-7.4, D-7.6, D-7.7 y D-7.9, con las siguientes condiciones :

300 m² construidos en una sólo planta, 4 mts. a aleros de altura máxima, con una ocupación en parcela no superior al 10% y con tratamiento estético a lo dispuesto en el capítulo 5.

SECCION V .- SUELO RUSTICO MINERO (CANTERAS)

Artículo 139.- CONCEPTO .

1.- En aplicación de lo dispuesto en los artículos 3 d) y 4 de la Ley 1/1987 en relación con el artículo 8 de la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre ordenación urbanística del suelo rústico, se clasifican como suelos rústicos potencialmente productivos para usos extractivos, delimitados en los correspondientes planos de Ordenación del presente Plan General son las siguientes:

- E.1 Barranco de Tirajana
- E.2 Cantera Piedra Grande
- E.3 Cantera Barranco de Fataga (*)
- E.4 Cantera San Jose

(*) ... Se anexan las pertinentes autorizaciones de las mismas al final de la presente sección.

2.- A los efectos de lo previsto en el artículo 9.2. de la Ley 5/1987, se entenderá que este Plan prohíbe expresamente la autorización de cualquier actividad minera o extractiva de estos materiales que pretenda ubicarse fuera de tales áreas.

Cuando la ejecución de grandes obras públicas (carreteras, obras marítimas, presas y aeropuertos) exija un tipo o volumen de rocas industriales que no puedan ser suministrado por las áreas extractivas existentes, se podrá autorizar la obtención de las mismas fuera de dichas zonas, excepto en el interior de los

Suelos Rústicos de Especial Protección y de Valor Cultural. En estos supuestos, los lugares de extracción tendrán carácter transitorio y estarán vinculados a la obra pública en cuestión.

3.- En ningún caso podrá concederse ampliación o prórroga de permisos de investigación o explotación, autorizaciones o concesiones para actividades extractivas ubicadas fuera de las Areas Extractivas propuestas este Plan.

La extinción de los actuales permisos, licencias, autorizaciones y concesiones en vigor, y sin perjuicio de las dependencias y relaciones entre ellos, supondrá la finalización definitiva de la actividad extractiva.

Con carácter excepcional y en aras del interés público ambiental, se podrá autorizar la continuidad de las extracciones con la exclusiva finalidad de cubrir los gastos de la restauración, estableciéndose como mínimo las siguientes condiciones:

- a) Se establecerán plazos concretos e improrrogables.
- b) Se fijarán los volúmenes máximos de extracción.
- c) Se determinarán los métodos de explotación.
- d) Se delimitará con precisión y a escala reducida la zona de explotación.
- e) Se determinarán las medidas que garanticen la efectividad de la restauración ambiental. Por

tanto, es obligatorio presentar un Plan de Restauración, que incluya el cumplimiento por etapas.

4.- En la solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, se indicarán las medidas que se tomarán al final de la explotación para la restauración ambiental de los terrenos afectados y, en las de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, las medidas específicas que se tomarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases.

Se justificará que no van a producirse acumulaciones de materiales en barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastre de materiales y sustancias.

En dichas autorizaciones se determinará el volumen de material de rechazo que es admisible en las Areas Extractivas, y fuera de las zonas concretas de explotación, el cual deberá emplearse preferentemente en labores de restauración natural.

La constatación de los anteriores extremos deberá verificarse a través de la documentación que hubiera sido presentada ante los organismos competentes para otorgar la autorización administrativa que, según la legislación sectorial minera, corresponda o, en su caso, la Declaración de Impacto Ecológico y durante el periodo de vigencia de la actividad.

5.- El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana podrá decidir si procede a una ordenación conjunta de las mismas medidas mediante Planes Especiales.

6.- Se podrán admitir en estos suelos, los siguientes usos :

a) Plantas de hormigonado, con uso de aridos procedentes de la propia cantera.

b) Plantas de aglomerado asfáltico.

Estos usos se mantendrán, siempre y cuando la cantera esté en explotación, como instalaciones complementarias a las mismas.

7.- En el suelo rústico minero de Piedra Grande se deberán realojar las instalaciones complementarias y el parque de acopio de materiales dentro de los límites cartográficos del ámbito de la cantera en un plazo de seis meses a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, de forma que se disminuya el impacto visual desde la carretera y adoptando medidas para impedir las afecciones sobre el Sítio de Interés Científico de Juncalillo del Sur.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

Madrid-3, a 29 de marzo de 1985

DIRECCION GENERAL DE
OBRAS HIDRAULICAS

Paseo de la Castellana.—Nuevos Ministerios

C. I.—528 17002 E

S/R.:

42 bn

N.R. Exp. 34.895

C/457387

1.984-F-508

APROVECHAMIENTOS HIDRAULICOS

Destinatario:

JEFATURA DE OBRAS HIDRAULICAS DE
LAS PALMAS.

Juan XXIII, 7 (Las Palmas).

DIRECCION GENERAL DE OBRAS HIDRAULICAS	REF. 555	SALIDA
M.O.P.U.	522085	*16.ABR.1985
ORIGEN: W28H-13.000	DESTINO: 535-170014	

CLAVE:

ASUNTO: T.m. San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas). Autorización para ocupar terrenos de dominio público en el barranco de Fataga.

Con esta fecha a Hermanos Santana Cazorla S.L.

digo lo que sigue:

"Visto el expediente incoado a instancia de "Hermanos Santana Cazorla S.L." en solicitud de autorización para ocupar terrenos de dominio público en el barranco de Fataga, término municipal de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas), asunto en el cual ha dictaminado el Consejo de Obras Públicas y Urbanismo.

ESTE MINISTERIO de conformidad con dicho Cuerpo Consultivo ha acordado que puede autorizarse a "Hermanos Santana Cazorla S.L." para ocupar terrenos de dominio público en la margen derecha del Barranco de Fataga en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas), con destino a instalaciones industriales de explotación de áridos, con arreglo a las siguientes

CONDICIONES

1º.- Las obras se ajustarán al Proyecto, suscrito en Las Palmas de Gran Canaria en julio de 1.982 por el Ingeniero de Caminos D. J. Luis Guerra Marredó visado por la Delegación de Las Palmas del Colegio Oficial correspondiente con la referencia 2191 de 20 de julio de 1.983, y que tiene un presupuesto de ejecución material de 1.649.506,40 pesetas, en tanto no resulte modificado por las presentes condiciones y autorización. Las modificaciones de detalle que se pretendan introducir podrán ser autorizadas u ordenadas por la Jefatura de Obras Hidráulicas de Las Palmas, siempre que tiendan al perfeccionamiento del Proyecto y no alteren las características esenciales de la autorización, lo cual implicaría la tramitación de nuevo expediente.

43
1511

2ª.- Las obras se iniciarán en el plazo de tres meses y se terminarán en el de cuatro años, contados ambos a partir de la fecha de publicación de esta autorización en el Boletín Oficial del Estado.

3ª.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de derecho del Estado a la ejecución de las obras incluidas en sus Planos y que puedan resultar afectadas por las que se autorizan, y sin perjuicio del derecho de la Administración a establecer servidumbres y a efectuar los trabajos de limpieza, conservación y aprovechamiento de los materiales del cauce que es pertinente, quedando obligada la Sociedad autorizada, a ejecutar a su costa cuantas modificaciones se le impusieran por razón de dichas obras estatales, servidumbres o trabajos, pudiendo incluso dejar sin efecto esta autorización en el caso de incompatibilidad con las referidas obras, servidumbres a trabajos, sin derecho a indemnización alguna.

4ª.- La inspección y vigilancia de las obras e instalaciones, tanto durante la construcción como durante la explotación de las mismas, quedarán a cargo de la Jefatura de Obras Hidráulicas de Las Palmas, siendo de cuenta de la Sociedad autorizada las remuneraciones y gastos que por dichos conceptos se originen, con sujeción a las disposiciones que le sean aplicables y en especial al Decreto nº 140 de 4 de febrero de 1.960. Una vez terminados los trabajos y previo aviso de la Sociedad autorizada, se procederá a su reconocimiento por el Ingeniero Jefe o Ingeniero en quien delegue, levantándose acta en la que conste el cumplimiento de estas condiciones, la superficie ocupada en terrenos de dominio público y el canon anual de ocupación, sin que pueda hacerse uso de las obras hasta tanto no sea aprobada el acta por la Dirección General de Obras Hidráulicas.

5ª.- Se concede esta autorización por el tiempo que dure la industria de la Sociedad autorizada con el máximo de 99 años, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligada a demoler o modificar por su parte las obras, cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.

6ª.- La Sociedad autorizada será responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a intereses públicos o privados por causa de las obras, quedando obligada a la reparación de las mismas siempre que fuese necesario.

7ª.- Se concede autorización para la ocupación de los terrenos de dominio público necesarios para las obras. En cuanto a las servidumbres legales podrán ser decretadas por la Autoridad competente una vez publicada la autorización.

8ª.- La Sociedad autorizada queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes, o que se dicten en lo sucesivo relativas a la Indus -

M.O.P.U. Oficina 2

44 bis

tría Nacional, Contrato de Trabajo, Seguridad Social, y demás de carácter laboral, administrativo o fiscal.

9ª.- Queda terminantemente prohibido el vertido de escombros en el cauce afectado, siendo responsable la Sociedad autorizada en los daños y perjuicios que, como consecuencia de los mismos, pudieran originarse, y de su cuenta los trabajos que la Administración ordene llevar a cabo para la limpieza de los escombros vertidos durante las obras.

10ª.- La Sociedad autorizada conservará las obras en perfecto estado y mantendrá la capacidad de desagüe del cauce limpiando sistemáticamente el cauce afectado por las obras autorizadas.

11ª.- Esta autorización no faculta por sí sola, para ejecutar obras en zona de servidumbre de carreteras, caminos, vías pecuarias o canales del Estado, por lo cual la sociedad autorizada habrá de obtener, en su caso, las pertinentes autorizaciones de los Organismos de la Administración correspondiente.

12ª.- Los terrenos de dominio público que se autoriza ocupar solo se podrán dedicar al uso indicado, siempre que al mismo no esté en contra de lo previsto en los Planes del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en lo que sea de su competencia. Si se deseara modificar el uso indicado, tendrá que solicitarse y tramitarse el correspondiente expediente. La Sociedad autorizada no podrá ceder dichos terrenos, ni permutarlos, enajenarlos o registrarlos a su favor; sólo podrá ceder el uso que se autoriza, previa aprobación del correspondiente expediente por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En ningún caso los terrenos ocupados perderán su carácter demanial.

13ª.- La Sociedad autorizada elevará el depósito constituido hasta el 3% del presupuesto de las obras a ejecutar en terrenos de dominio público, el cual quedará como fianza definitiva para responder del cumplimiento de estas condiciones, y le será devuelto una vez haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras.

14ª.- La Sociedad autorizada habrá de satisfacer, en concepto de canon por ocupación de terrenos de dominio público, a tenor de lo dispuesto en el Decreto de 4 de febrero de 1.960, la cantidad de 10 pesetas, por metro cuadrado y año, que se aplicará sobre toda la superficie de dominio público ocupada, pudiendo ser revisado dicho canon anualmente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4º de la citada disposición.

15ª.- Caducará esta autorización por incumplimiento de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes, declarán-

45 bis

dose dicha caducidad según los trámites señalados en la Ley y Reglamento de Obras Públicas.

Lo que, de Orden del Excmo. Sr. Ministro, se comunica a esa Sociedad, para que manifieste su conformidad con las anteriores condiciones o haga las observaciones que estime pertinentes, dentro del plazo de treinta días, a partir de la fecha en que le sean notificadas, bajo apercibimiento de que si no lo verifican en el plazo señalado, se entenderá denegada la autorización."

Lo que comunico a esa Jefatura para su conocimiento y efectos, con remisión del traslado para su entrega a la Sociedad interesada.

EL JEFE DEL SERVICIO,





CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
VIVIENDA Y AGUAS
GOBIERNO DE CANARIAS

Las Palmas de G. Canaria, 14 de Diciembre de 1.988

CAJAS
Causa
14.12.88

94

Sr. Jefe del Servicio Hidráulico
de Las Palmas.

Adjunto se remite expediente 249 OCP, el cual fué enviado a este Servicio de Régimen Jurídico para redacción de propuesta de Orden Departamental, informando lo siguiente:

En el condicionado de concesión redactado con fecha 29 de Marzo de 1.985 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el cual fue aceptado por el interesado con fecha de 19 de Octubre de 1.988 existen diversos extremos que han de ser modificados por no ser ajustados a Derecho:

a) En el apartado 5 se fija como plazo máximo para la ocupación de los terrenos de dominio público solicitados el de 99 años. A este respecto se ha de precisar que la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma Canaria, Ley de 8/87 de 28 de Abril establece en su artículo 60 el límite de 30 años para el aprovechamiento privativo de bienes de dominio público. En consecuencia no es viable el otorgamiento de la concesión solicitada por el periodo de tiempo propuesto y aceptado por el interesado.

b) El cánón a establecer ha de venir fijado en relación con el valor de los terrenos circundantes a la zona concedida. En consecuencia, y habida cuenta de las alteraciones operadas en los últimos años en los valores de los terrenos en el lugar que nos ocupa, se ha de proceder a la fijación del mismo con los valores actuales, y no en base a los valores de 1.985, tal y como fueron propuestos en su día.

...///



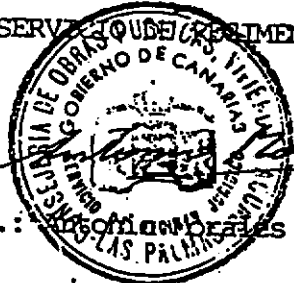
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
VIVIENDA Y AGUAS
GOBIERNO DE CANARIAS

95

///...2

Una vez introducidas las modificaciones que se proponen entiende este Servicio que procede conferir trámite de vista y audiencia al interesado, al objeto de que manifieste su parecer sobre las alteraciones operadas.

EL SERVICIO DE ASISTENCIA JURIDICA



Fdo.: *[Firma]*
Dña. María de las Palmas González.

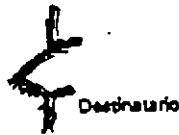


S/R.

N/R. Expte. 249-O.C.P.

99

CONSEJERIA GENERAL DE AGUAS
SERVICIO DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y AGUA
GOBIERNO DE CANARIAS



Destinatario

Sr. Don

Santiago Santana Cazorla, en nombre de
"Hermanos Santana Cazorla, S.L.

Carretera de Fataga, s/n

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SERVICIO HIDRAULICO DE LAS PALMAS
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
SERVICIO DE AGUAS
GOBIERNO DE CANARIAS
LAS PALMAS
27 ENE. 1989
REGISTRO GENERAL
S A L I D A
N.º 042-0335

ASUNTO: OCUPACION DE TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO DEL BARRANCO DE FATAGA.-
MODIFICACION DE CONDICIONES.

A la vista del informe emitido por el Servicio de Régimen Jurídico, las condiciones 5ª y 14ª de la propuesta de resolución, quedan redactadas en los siguientes términos:

"5ª.- Se concede esta autorización por un máximo de 30 años, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, quedando obligado a demoler o modificar por su parte las obras cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.

"14ª.- La Sociedad autorizada habrá de satisfacer en concepto de canon por ocupación de terrenos de dominio público, a tenor de lo dispuesto en el Decreto de 4 de Febrero de 1.960, la cantidad de 12 pts/m2/año, que se aplicará sobre toda la superficie de dominio público ocupada, pudiendo ser revisado dicho canon anualmente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4º de la citada disposición.

Este SERVICIO HIDRAULICO, lo pone en su conocimiento a fin de que en el plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de recibo de esta notificación, manifieste su conformidad con la misma; ó haga las observaciones que estime pertinentes, significándole que en tanto no cumplimente el requerimiento efectuado no podrá continuarse con la tramitación del expediente de referencia.

EL JEFE DEL SERVICIO,



Abrahim Perera



122

ORDEN DEPARTAMENTAL POR LA QUE SE OTORGA A LA ENTIDAD SANTANA CAZORLA, S.L., LA CONCESION PARA OCUPAR TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO EN EL BARRANCO DE FATAGA, EXPEDIENTE 249 O.C.P..

Visto el expediente iniciado a instancias de DON SANTIAGO SANTANA CAZORLA, en representación de la Entidad Santana Cazorla, S.L., para ocupar una parcela de terrenos de dominio público en el Barranco de FATAGA, T.M. de San Bartolomé de Tirajana, que mide 30.102 m²,

RESULTANDO.- Que en el trámite de información pública, es presentado escrito del representante de la Entidad Hijos de Francisco López Sánchez, S.L., interesando se les tenga por parte en el expediente por ser titular de los terrenos particulares colindantes al cauce, siendo éste por consiguiente de titularidad privada, así como poseer explotaciones y aprovechamientos en las proximidades que podrían verse afectados.

RESULTANDO.- Que con fecha 24 de Febrero de 1989, es presentado por la entidad Hijos de Francisco López Sánchez, S.L., escrito de ampliación de fecha 18 de Noviembre de 1988, en el que cumplimentaba el trámite de vista y audiencia, manifestado que los terrenos objeto de concesión están incluidos en el Parque Natural Protegido de Ayagaures y Pilacones, según la Ley Territorial de Declaración de Espacios Naturales de Canarias de 19 de Junio de 1987.

CONSIDERANDO.- Que de la documentación obrante en el expediente, fotocopia simple de escritura pública, nada se deduce de la pretendida titularidad del cauce del Barranco de Fataga, por cuanto que la misma se refiere a la enajenación a la Entidad "Aridos Canarios, S.L.", de unas parcelas colindantes con

...///...



123 2.-

el referido cauce, no originándose por la concesión que se otorga ningún perjuicio económico al opositor en sus instalaciones y explotaciones, habida cuenta que ésta se circunscribe únicamente a la ocupación de una parcela del cauce del Barranco para la instalación de una planta de machaqueo, dejándose expresamente a salvo los derechos de terceros.

CONSIDERANDO.- Que la planta de machaqueo que pretende instalar la entidad Hermanos Santana Cazorla S.L. en el cauce público del Barranco de Fataga requiere la intervención de varias Administraciones Públicas, circunscribiéndose cada una de ellas al ámbito sectorial de la tutela del correspondiente Organismo, concretándose la presente concesión únicamente a la ocupación de la parcela demanial en cuanto a la policía de cauces y administración del dominio público hidráulico se refiere, operando ello por consiguiente sin perjuicio de lo que determinen los Organismos competentes en materia Urbanística y de ordenación del suelo al otorgar las licencias y permisos que les conciernan.

Esta Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, vistos los informes emitidos; las Leyes Territoriales 10/87, de 5 de Mayo y 14/87, de 29 de Diciembre; El Real Decreto 482/85, de 6 de Marzo; el Decreto 68/86, de 18 de Abril y demás disposiciones de pertinente aplicación ha resuelto acceder a lo solicitado con sujeción a las siguientes,

C O N D I C I O N E S

1ª.- Las obras se ajustarán al Proyecto, suscrito en Las Palmas de Gran Canaria en Julio de 1982, por el Ingeniero de caminos Don J. Luis Guerra Marrero, visado por la Delegación

...///...



124

de Las Palmas del Colegio Oficial correspondiente con la referencia 2191 de 20 de Julio de 1983, y que tiene un presupuesto de ejecución material de 1.649.506,40 pesetas, en tanto no resulte modificado por las presentes condiciones y autorización. Las modificaciones de detalle que se pretendan introducir podrán ser autorizadas u ordenadas por la Dirección General de Aguas, siempre que tiendan al perfeccionamiento del Proyecto y no alteren las características esenciales de la autorización lo cual implicaría la tramitación de nuevo expediente.

2º.- Las obras se iniciarán en el plazo de tres meses y se terminarán en el de cuatro años, contados ambos a partir de la fecha de publicación de esta autorización en el Boletín Oficial de Canarias.

3º.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de derecho del Estado a la ejecución de las obras, incluidas en sus Planos y que puedan resultar afectadas por las que se autorizan, y sin perjuicio del derecho de la Administración a establecer servidumbres y a efectuar los trabajos de limpieza, conservación y aprovechamiento de los materiales del cauce que estime pertinentes, quedando obligada la Sociedad autorizada, a ejecutar a su costa cuantas modificaciones se le impusieran por razón de dichas obras estatales, servidumbres o trabajos, pudiendo incluso dejar sin efecto esta autorización en el caso de incompatibilidad con las referidas obras, servidumbres o trabajos, sin derecho a indemnización alguna.

4º.- La inspección y vigilancia de las obras e instalaciones, tanto durante la construcción como durante la explotación de las mismas, quedarán a cargo del Servicio Hidráulico de la Dirección General de Aguas, siendo de cuenta de la Sociedad au-



4.
125

torizada las remuneraciones y gastos que por dichos conceptos se originen, con sujeción a las disposiciones que le sean aplicables y en especial al Decreto 140 de 4 de Febrero de 1960. Una vez terminados los trabajos y previo aviso de la Sociedad autorizada, se procederá a su reconocimiento por el Ingeniero Jefe o Ingeniero en quien delegue, levantándose acta en la que conste el cumplimiento de estas condiciones, la superficie ocupada en terrenos de dominio público y el canon anual de ocupación, sin que pueda hacerse uso de las obras hasta tanto no sea aprobada el acta por la Dirección General de Aguas.

5º.- Se concede esta autorización por el tiempo que dure la industria de la Sociedad autorizada con el máximo de 30 años, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligada a demoler o modificar por su parte las obras, cuando la Administración lo ordene por interés general, sin derecho a indemnización alguna.

6º.- La Sociedad autorizada será responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a intereses públicos o privados por causa de las obras, quedando obligada a la reparación de las mismas siempre que fuese necesario.

7º.- Se concede autorización para la ocupación de los terrenos de dominio público necesarios para las obras. En cuanto a las servidumbres legales podrán ser decretadas por la Autoridad competente una vez publicada la autorización.

8º.- La Sociedad autorizada queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes, o que se dicten en lo sucesivo relativas a la Industria Nacional, Contrato de Trabajo, Seguridad Social y demás de carácter laboral, administrativo o fiscal.

...///...



126

9ª.- Queda terminantemente prohibido el vertido de escombros en el cauce afectado, siendo responsable la Sociedad autorizada de los daños y perjuicios que, como consecuencia de los mismos, pudieran originarse, y de su cuenta los trabajos que la Administración ordene llevar a cabo para la limpieza de los escombros vertidos durante las obras.

10ª.- La Sociedad autorizada conservará las obras en perfecto estado y mantendrá la capacidad de desagüe del cauce limpiando sistemáticamente el cauce afectado por las obras autorizadas.

11ª.- Esta autorización no faculta por sí sola, para ejecutar obras en zona de servidumbre de carreteras, caminos, vías pecuarias o canales del Estado, por lo cual la sociedad autorizada habrá de obtener, en su caso, las pertinentes autorizaciones de los Organismos de la Administración correspondiente.

12ª.- Los terrenos de dominio público que se autoriza ocupar sólo se podrán dedicar al uso indicado, siempre que el mismo no esté en contra de lo previsto en los Planes del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en lo que sea de su competencia. Si se desease modificar el uso indicado, tendrá que solicitarse y tramitarse el correspondiente expediente. La Sociedad autorizada no podrá ceder dichos terrenos, ni permutarlos, enajenarlos o registrarlos a su favor; sólo podrá ceder el uso que se autoriza, previa aprobación del correspondiente expediente por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas. En ningún caso los terrenos ocupados perderán su carácter demanial.

13ª.- La Sociedad autorizada elevará el depósito constituido hasta el 3% del presupuesto de las obras a ejecutar en

...///...



127

6.-

terrenos de dominio público, el cual quedará como fianza definitiva para responder del cumplimiento de estas condiciones, y le será devuelto una vez haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras.

149.- LA Sociedad autorizada habrá de satisfacer, en concepto de cánón por ocupación de terrenos de dominio público, a tenor de lo dispuesto en el Decreto de 4 de Febrero de 1.960, la cantidad de 12 pesetas, por metro cuadrado y año, que se aplicará sobre toda la superficie de dominio público ocupada, oudiendo ser revisado dicho cánón anualmente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la citada disposición.

150.- Caducará esta autorización por incumplimiento de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

Este acto agota la vía administrativa. Contra el mismo cabe deducir recurso de reposición ante el Consejero titular del Departamento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a su notificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de Abril de 1.989.

EL CONSEJERO,

Fdo.: Ildefonso Chacón Negrín.



Gobierno de Canarias

CONSEJERIA DE INDUSTRIA, AGUA Y ENERGIA

Dirección General de Industria y Energía

Examinado el expediente número 247, incoado a instancia de Don Francisco López González, en nombre y representación de la Sociedad ARIDOS CANARIOS, S.L. (ARICAN), con domicilio social en Las Palmas, calle Concepción Arenal, 20, en solicitud de autorización administrativa para ejecutar labores mineras de aprovechamiento de roca fonolita, destinada a éridos para la construcción, en el lugar conocido como por " BARRANCO DE LOS VICENTES ", en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, consistente en la puesta en explotación de yacimiento de fonolita de unos 212.733 metros cuadrados, con las lindes y situación conforme al plano presentado.

RESULTANDO, Que se presenta Escritura Pública de Constitución de la Sociedad, figurando como socios integrantes Doña Antonia González Artiles, Don Francisco Aurelio Valentín López González y Don Eustasio López González, que suscriben la totalidad del capital social, siendo cada uno de ellos de nacionalidad española. Por lo que se acredita que la Sociedad ARICAN, S.L., reúne los requisitos exigidos en el título VIII de la Ley de Minas, para poder ser titular de derechos mineros.

RESULTANDO, Que se acredita mediante documento público la titularidad a favor de ARICAN, S.L., de los terrenos donde se emplaza la cantera.

RESULTANDO, Que se presente Memoria, en la que se describe la situación geográfica, lugar, superficie y cuantos datos sirven para conocer el recurso que se pretende aprovechar, así como su producción anual prevista, fines a que se destina, duración que se calcula a la explotación, y relación de la maquinaria a emplear y número de obreros.

CONSIDERANDO, Que emitido por el Ingeniero de Minas, Don José Juan Cabrera Henríquez, de esta Dirección Territorial, su preceptivo informe, después de la oportuna visita de reconocimiento sobre el terreno, propone que sea clasificado el recurso mineral existente, como recurso de la sección A), y la aprobación de las labores mineras solicitadas.

VISTAS, La Ley 22/1.973, de 21 de Julio, de Minas, y el Reglamento para su aplicación de 25 de Agosto de 1.978.

Esta Dirección Territorial, resuelve :

Autorizar a la Sociedad ARIDOS CANARIOS, S.L., con domicilio social en Las Palmas, en la calle Concepción Arenal, 20, ejecutar labores mineras para el aprovechamiento de un yacimiento de 212.733 m², para la extracción de roca fonolítica, para su empleo como piedra en rama, escollera, fabricación de hormigones y pavimentaciones asfálticas, en el lugar conocido como " BARRANCO DE LOS VICENTES ", del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, conforme al plano de situación que se adjunta y en las condiciones siguientes :

PRIMERA.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de terceros dejando a salvo el derecho de propiedad, y de las autorizaciones que correspondan otorgar a otros Organismos.

Gobierno de Canarias

CONSEJERIA DE INDUSTRIA, AGUA Y ENERGIA

Dirección General de Industria y Energía

- 2 -

SEGUNDA.- La autorización administrativa de esta explotación caducará el 3 de Diciembre de 2.042. No obstante podrá procederse, pre vio expediente Sancionador, a su caducidad por las causas contempladas en la legislación vigente.

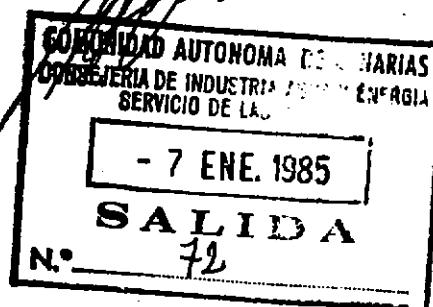
TERCERA.- En la ejecución de las labores se seguirán las dis posiciones vigentes ó que se dicten en lo sucesivo para la protección de la industria, administrativas, sociales, fiscales, y en especial - protección del medio ambiente y las prescripciones del vigente Reglame nto de Poliofa Minera.

CUARTA .- En la explotación se podrá emplear cualquier tipo- de técnica minera, excepto la que conlleva la utilización de explosivos. Previa solicitud, y de acuerdos con las normas reglamentarias, podrá- utilizarse el empleo de sustancias explosivas.

Contra esta **RESOLUCION**, puede interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Industria, Agua y Energía, en el plazo de **TREINTA DIAS**, que se contarán desde el día siguiente al de notifica- ción de esta resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, 7 de Enero de 1.985.

EL DIRECTOR TERRITORIAL,
P.A.



Sr. Don Francisco López González, en nombre y representación de la Sociedad ARIDOS CANARIOS, S.L. (ARICAN, S.L.).

Las Palmas.- Concepción Arenal, 20



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

DON LORENZO CASTEJON MATEO, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.- Gran Canaria.-

C E R T I F I C A: Que por la Comisión Municipal
de Gobierno, en sesión celebrada el día 27 de enero de 1.988,
se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

5.2.- LICENCIAS DE APERTURA.- Oída la Comisión Asesora de
la Comisión de Gobierno en materia de Ordenación del
Territorio, Agricultura, Seguridad Ciudadana, Salud, Consumo y
Servicios Sociales, la Comisión de Gobierno, por unanimidad,
acuerda prestar aprobación a las siguientes ~~licencias~~ de
apertura:

Expediente nº. 19/85, A.M., tramitado a instancia de D.
Francisco López González (ARICAN) para explotación de cantera
en el Barranco de Los Vicentes, siendo la superficie de 160
m²., aprobándose, tal tasa a pagar por un importe de 2.636.676
ptas.

Todo ello, a reserva de los términos exactos que resulten
de la aprobación del acta correspondiente, a tenor de lo
preceptuado en el artículo 206 del vigente Reglamento de
Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las
Corporaciones Locales.

Y para que así conste libro la presente de orden y con el
visto bueno del Sr. Alcalde, en la Villa de San Bartolomé de
Tirajana, a veintiocho de enero de mil novecientos ochenta y
ocho.

Vº. Bº.
EL ALCALDE,
p.d.,

fdo. Fernando Pérez Ascanio.

INGDO. ACTAS
REF. JIA

SECCION VI.- SUELO RUSTICO DE COSTAS

Artículo 140.- CONCEPTO

Como dice la Ley de Costas de 1988 en su preámbulo: Se ha producido con demasiado frecuencia en las costas españolas la desnaturalización de porciones del dominio público litoral, no solo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por el otorgamiento de determinadas concesiones, la carencia de accesos públicos, la privatización de las vistas al mar por culpa de las pantallas de edificios, por los usos inapropiados en las cercanías del litoral, etc. Eso ha creado que ciertas extensiones de ribera del mar hayan quedado sustraídas injustificadamente al disfrute de la colectividad. Esto obliga a definir una línea de respeto, para aquellas porciones del Suelo Rústico de San Bartolomé de Tirajana que aún pueda salvarse del proceso anteriormente denunciado.

Esta línea queda reflejada en los planos nºs 7 y 8 y su delimitación abarca siempre una franja mayor de 100 mts a contar desde la ribera del mar.

Por otra parte, se excluyen de esta protección, aquellos suelos anejos al litoral que quedan incluidos en otras categorías de protección, como es el caso de Montaña La Arena, Juncalillo del Sur y Dunas de Maspalomas, que tienen mayor protección.

Artículo 141.- NORMAS GENERALES

Además de las limitaciones que pudieran derivarse de la Ley de Costas 22/88, de 28 de Junio, este tipo de suelo queda sometido a las siguientes normas :

1.- Para los usos autorizados de este Plan General en el suelo rústico de protección de costas y que quedan afectados por la servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Asimismo, los que se localizen en el dominio público marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la citada Ley.

2.- Hasta el límite del suelo rústico de protección de costas, se prohíben las edificaciones destinadas a vivienda y actividades lucrativas y dotacionales privadas.

3.- Asimismo se prohíben todo tipo de instalaciones industriales, así como la extracción de aridos.

4.- Se podrán autorizar la rotulación y preparación de terrenos para uso agrícola, prohibiéndose la instalación de invernaderos y respetando los accesos al dominio público que prevé la Ley de Costas.

5.- Se podrá autorizar el uso de acampada controlada en las zonas que se determinen.

6.- Para la realización de redes de infraestructuras, incluida la apertura de nuevos viarios, será preciso aprobar un Estudio de Impacto.

7.- Los usos y construcciones existentes a 29 de julio de 1988 y que sean contrarios a la legislación de Costas, estará a lo dispuesto en la transitoria cuarta de la Ley de Costas 22/88.

8.- En el suelo rústico del litoral entre El Pajar y Pasito Blanco se adoptará la misma limitación, respecto de las actividades agrícolas, establecidas para el suelo rústico calificado como residual al interior del tramo.

SECCION VII .- SUELO RUSTICO RESIDUAL

Artículo 142.- CONCEPTO Y NORMAS

1.- Es aquel tipo de suelo rústico que no participa de las características de los aquí enunciados. Son muy escasos en relación con los demás pues sólo ocupan el 2,72 por ciento de la superficie municipal. Son aquellos próximos a las grandes infraestructuras de comunicación como la Autopista del Sur, la C-812, o a los bordes de los Suelos Urbano y Urbanizable, cuya expansión real o en plano ~~ha desnaturalizado sus valores~~ naturales y culturales originarios, en el caso de haberlos poseído.

2.- Concretamente las áreas de Suelo Residual se sitúan en:

- Zona de Arguineguín
- Zona de El Salobre
- Zona de Ayagaures
- Zona de Amurga
- Zona de Castillo del Romeral

3.- En esta categoría se tolerarán todos los usos inherentes al Suelo Rústico, sin prohibición expresa de ninguno de ellos, salvo en la zona de Amurga (franja comprendida entre la C-812 y la Autopista) la cual está reservada para la implantación de usos de ocio y recreativos (delfinarios, jardines botánicos, parques zoológicos específicos, etc.)

4.- La parcela mínima para vivienda rural y otras implantaciones que precisen edificación es de 10.000 m². Las condiciones de edificación para la vivienda rural serán las mismas definidas en el artículo 138.4 de las presentes Normas.

5.- Cualquier actuación superior a las diez hectáreas deberá de acompañarse de un Plan Especial y del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6.- En los suelos rústicos residuales comprendidos entre la Autopista GC-1 y la carretera C-812 y que se extienden desde el Karting de Tarajalillo hasta los Llanos de Barranco Hondo, se podrán autorizar instalaciones de uso recreativo-cultural, o deportivos, tales como parques botánicos y zoológicos, delfinarios, pistas deportivas y similares.

Las edificaciones que se podrán autorizar serán las estrictamente ligadas a las instalaciones y deberán definirse sus condiciones de volumen y estéticas en el correspondiente Plan Especial.

Cualquier actuación deberá abarcar una superficie mínima de 10 hectáreas.

7.- En las zonas de Santa Agueda y Amurga bajo (entre la GC-1 y la Carretera de Fataga), como consecuencia de considerarlas como áreas de oportunidad para la implantación en el futuro de la Operación Estratégica de Santa Agueda y de uso residencial en los bajos de Amurga, se prohíbe cualquier nueva edificación, salvo instalaciones provisionales e invernaderos, así como, las transformaciones sensibles de suelo, tales como abancalamientos y grandes movimientos de tierra.

**SECCION VIII .- ENCLAVES TURISTICOS, DE OCIO, DEPORTIVO Y
ESTRATEGICO EN SUELO RUSTICO**

Artículo 143.- CONCEPTO

1.- Son aquellos enclaves, de escasa ocupación superficial, y dispersos a lo largo y a lo ancho de cualquiera de las categorías del Suelo Rústico, que no merecen la consideración de Suelo Urbano, y que pueden convivir, e incluso crecer, dentro de las pautas de crecimiento del Suelo Rústico. Son los que siguen:

H.1.- Miradores

Son enclaves que se localizan en puntos estratégicos del territorio para aprovechar su gran capacidad de vistas, siendo la promoción del acondicionamiento de estos enclaves siempre de iniciativa pública.

Debido a que las circunstancias de cada uno de ellos son muy diversas, no se establecen condiciones para su desarrollo más allá de las que se derivan de la aplicación de la Ley del Suelo Rústico.

H.2.- Paradores

Son instalaciones cuyo uso principal es el de restaurante y contienen también una pequeña cantidad de unidades alojativas, cuyo número no debe pasar de 50 habitaciones.

La edificación no podrá ocupar más del 15% de la

superficie del enclave y podrá tener dos plantas con una altura de 6,50 mts, no permitiéndose semisótanos.

H.3.- Hotel Helga Masthoff

Es una instalación hotelera de pequeño tamaño, apoyada en un club de tenis, que ocupa 30.000 m² de suelo.

Los usos autorizables serán los existentes.

No se prevé la ampliación de la superficie del enclave, si bien se permite la mejora de las instalaciones, con la condición de que su altura no sea superior a dos plantas, ni sobrepase la actual rasante de la carretera, ni se ejecuten semisótanos, con una edificabilidad máxima de 0,30 m³/m².

H.4.- Palmitos Park

Se trata de una instalación para Parque Zoológico. Las instalaciones complementarias autorizables serán las de oficinas de control, aulas de exposiciones y restaurantes.

La edificación será de una sola planta y 3,50 mts de altura. Las cubiertas serán inclinadas con remate de teja roja. Los muros a realizar irán recubiertos de piedra natural.

Se podría permitir ampliar las instalaciones en un 20 % de las existentes, previa presentación de un Plan Especial que lo justifique.

H.5.- Ciudad Aborigen

Este enclave de tipo recreativo-cultural responde a un Proyecto aprobado y sus condiciones de desarrollo serán las que figuran en el mismo.

H.6.- Campo de Tiro

El uso de este enclave será el de Campo de Tiro deportivo.

No se permite ningún tipo de edificación más que la estrictamente necesaria para la instalación de los puestos de tiro.

Se podrán autorizar instalaciones desmontables para días de competición.

Los muros que hayan de realizarse se harán de piedra y no tendrán más de 1,20 m. de altura.

Se deberán proteger los cardonales existentes de forma que se impida el acceso de personas a sus inmediaciones.

H.7.- Karting

Son instalaciones deportivo-recreativas en las que no se permite su ampliación ni de su ámbito ni de las edificaciones.

H.8.- Aeroclub

Instalación de aeródromo deportivo, que se recoge con el mismo uso.

Pueden autorizarse como usos complementarios un club social con restaurante.

No podrá ampliarse su ámbito, ni su actual edificación que no puede tener más de una planta y 3,50 metros.

H.9.- Cañón del Aguila

El uso de este enclave es el puramente recreativo, con tolerancia del servicio de restauración.

Dentro del Plan General no se prevé la ampliación de esta instalación.

H.10.- Estación de Seguimiento Espacial

La constituyen instalaciones de comunicaciones vía satélite.

El enclave se encuentra vallado en su integridad.

No se permite la ampliación de su superficie, pero se podrían autorizar obras de mejora de sus instalaciones con el único destino del propio sistema de comunicaciones vía satélite y los edificios complementarios de oficinas y aseos.

H.11.- Camping Pasito Blanco

Su delimitación deviene del proyecto actualmente aprobado en desarrollo del Plan Especial.

Su capacidad de ampliación se limitaría al ámbito del Plan Especial aprobado.

Sus condiciones de uso y de edificación deben ajustarse estrictamente al proyecto tramitado y a las que se estipulen en los proyectos que desarrollen las fases posteriores.

En ningún caso se podrían ampliar las instalaciones fijas existentes, ni se permitirá la edificación de viviendas ni las obras de consolidación de las caravanas que las conviertan en instalaciones fijas residenciales.

Dentro del ámbito del camping se deberán reservar al menos un 25% de las plazas para instalación de tiendas de campaña en alquiler temporal de acuerdo con la reglamentación vigente sobre "campamentos turísticos".

En aplicación del Plan Insular de Gran Canaria, sobre la gestión de los productos turísticos, las posibles ampliaciones de las instalaciones, quedarán sometidas al criterio de unidad de gestión.

H.12.- Zonas de acampada de Chira y Triana

Se establecen áreas de acampada en los enclaves que se sitúan en los planos de clasificación y usos del suelo.

En ellos se permitirá la instalación de casetas de campaña y de caravanas, sin que se permita ninguna obra de fijación o protección que pueda consolidarlas como instalaciones fijas.

Ambas zonas serán de promoción y gestión municipal.

Las únicas obras de edificación permitidas serán las correspondientes a balneario que podrá albergar aseos, un lavadero y una sala de primeros auxilios.

Como obras de acondicionamiento se permitirá la instalación de mesas, bancos y puntos de asadero.

H.13.- Centro Medioambiental "Campo Perdomo"

Es una iniciativa municipal en la zona de Tunte, para la acampada con aulas de medioambiente de tipo cultural y donde podrán ir los niños del municipio en régimen de acampada.

Se permitirán dentro del ámbito las obras de mantenimiento y mejora de las instalaciones y las edificaciones, sin que supongan aumento del volumen edificado.

H.14.- Merenderos

Son instalaciones para uso y recreo de los visitantes, en los que se puede autorizar la instalación de bar, pequeño restaurante y tienda aneja al mismo.

Solamente se autorizan en los suelos destinados a este uso específico.

No podrán ocupar una superficie superior a 700 m² de suelo, de los que como máximo se podrán edificar 100 m². La edificación no podrá tener más que una sola planta de 3,20 mts de altura máxima a los aleros. Las condiciones de la edificación y el amueblamiento exterior se adaptarán a las del entorno urbano preferentemente la piedra, la teja y la madera.

H.15.- Colegio Arenas School

Se recoge el enclave existente del Centro de Enseñanza privada, permitiéndose la edificación con las siguientes condiciones:

- Uso escolar y docente, con tolerancia para vivienda de conserje.
- Ocupación máxima del suelo: 10%.
- Nº máximo de plantas: 2.
- Altura de la edificación: 7,50 m. sobre el terreno.

No se permitirá ampliación de su ámbito que quedarán con los 16.032 m². que actualmente tiene.

H.16.- Colegio Alma's

Se recoge como enclave la instalación existente como Centro de Enseñanza privada, con las siguientes condiciones:

- Superficie del enclave: 32.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,55 m³/m².
- Ocupación en planta: 8%.
- Altura de la edificación: 2 p. y 7,50 m.

H.17.- Explotaciones turísticas de camellos

Se recogen los enclaves existentes en las cercanías del núcleo de Fataga. Son tres instalaciones cuya finalidad es promocionar los paseos en camello y quedan reflejadas con el número H.17.

No se permitirá la ampliación de las actuales instalaciones en ninguno de ellos, entendiéndose como instalaciones autorizables los cobertizos para la estancia de animales, y una edificación para control, oficina y aseos de una superficie máxima de 120 m². de una sólo planta, con cubierta de ~~tejas, carpintería de madera y~~ revestimiento exterior de piedra o encalado de color blanco o gofio.

En los cobertizos, la cubierta será de teja o de material vegetal.

H.18.- Rancho Verde

Instalación recogida con el nº H.18 destinada al uso de restaurante.

Dentro de su ámbito no se autorizarán más que las obras de conservación y mejora de las instalaciones y edificios existentes, ni como tampoco se permitirá el cambio de su actual uso.

H.19.- Plaza de Toros

La edificación de la Plaza de Toros queda recogida como enclave en suelo rústico, con las

características edificatorias que tiene en la actualidad, sin que se puedan autorizar obras de ampliación. Se podrán permitir las obras de conservación y mejora.

Los usos previstos son los correspondientes a espectáculos públicos, culturales o deportivos.

H.20.- Aparcamiento de Guaguas

Quedan reflejados en los planos con el número H-20 dos enclaves vallados como aparcamientos de guaguas, con el único destino del estacionamiento de las mismas a cielo abierto. No se autorizarán más edificación que una oficina de control con aseos de una superficie máxima de 50 m². en una sólo planta de 3,00 m. de altura máxima.

H.21.- Piscifactorías

Se recogen con el número H.21 las piscifactorías existentes en el litoral del Castillo del Romeral.

Se autoriza la conservación y mejora de sus instalaciones, con el uso exclusivo de piscifactoría. Únicamente se podrá edificar una oficina de control y aseos, con una superficie conjunta máxima de 50 m². de edificación en una sólo planta.

SECCION IX .- CAMINOS REALES Y SENDEROS

Artículo 144.- CONCEPTO

A escala conveniente (1:25.000) incluimos el trazado de los Caminos Reales y Senderos más sobresalientes, sobre todo aquellos previstos para su utilización por el Cabildo de Gran Canaria o por el Ayuntamiento como soporte lineal del excursionismo. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá volver a dejarlos en las condiciones preexistentes. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales. Está taxativamente prohibida su utilización como vía para safaritours o rutas de ciclo y moto-cross

SECCION X .- SUELO RUSTICO DE INFRAESTRUCTURAS Y OTROS ENCLAVES

Artículo 145.- CONCEPTO

Se incluyen en este Artículo todos los usos relacionados con las infraestructuras lineales y zonales del municipio (carreteras, tendidos eléctricos de alta tensión, Trasvasur, EDAR (s), centro de residuos sólidos, etc.), y otros enclaves cuyo emplazamiento es propio del Suelo Rústico. Son las que siguen:

S.1.- Planta de residuos sólidos

Se recoge en este Plan General la actual Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos, de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Cabildo Insular y los Ayuntamientos afectados.

Para su ampliación, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de la Normativa del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria.

S.2.- Subestaciones de Unelco

Se recogen las existentes, con sus características actuales, permitiéndose las obras de conservación y mejora.

La instalación de nuevas subestaciones deberá recogerse en los correspondientes Planes Especiales que para ampliar la red de transporte deberá formular la Compañía suministradora.

S.3,S.4 y S.5.- Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales

Se recogen las estaciones existentes en El Tablero, Las Burras y Arguineguín, en las que se permitirán las obras de conservación y mejora.

Para la ejecución de nuevas estaciones depuradoras se estará a lo dispuesto en el Programa de Calidad de las Aguas redactado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

S.6.- Central Térmica de Juan Grande

Se recogen las instalaciones que figuran en el Plan Especial aprobado.

S.7.- Instalaciones de ELMASA (Morro Besudo)

Se han recogido las instalaciones en su actual estado, pudiendo permitirse las obras de conservación y mejora de las instalaciones. Para proceder a su ampliación será necesario tramitar un Plan Especial de Infraestructuras.

S.8.- Nuevo acceso rodado a Fataga, desde San Fernando de Maspalomas

Para su desarrollo, se deberán tener en cuenta los condicionantes que se citan en el artículo 146 de esta Normativa, así como la redacción de un Plan Especial, dado el particular valor tanto

natural como cultural del ámbito por el que discurrirá. Dicho Plan incluirá el tratamiento y eventual restauración natural parcial de la actual carretera, valorando la alternativa del reacondicionamiento de la misma.

Artículo 146.- SOBRE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS DE LAS CARRETERAS

A) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, el procedimiento de prevención de impacto ecológico de los proyectos de carreteras, se adaptarán a las siguientes directrices:

1.- El Estudio del Impacto contendrá:

a) El análisis y valoración del Impacto Ambiental de cada una de las alternativas de trazado técnicamente viables y realizará una comparación expresa entre ellas.

b) El resultado del reconocimiento arqueológico de los terrenos que vayan a ser afectados por las obras del proyecto, incluyendo las zonas complementarias a las que se hace referencia en el apartado 7 de este mismo artículo.

c) El estudio del valor patrimonial de las edificaciones afectadas y, en su caso, de las alternativas a su posible traslado o reubicación.

2.- Los costos de financiación derivados de las medidas que deban adoptarse en relación a los valores arqueológicos y patrimoniales citados, deberán ser asumidos expresamente en el proyecto y reflejados en los planes de etapa.

3.- El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras supondrá la paralización de las mismas hasta que se analice el valor de aquél y se determinen las medidas a adoptar.

Si el resultado del análisis realizado determinase la conveniencia de modificar el trazado de la vía proyectada, se realizará, con carácter previo, un nuevo estudio de impacto de la solución adoptada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4. de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, debiendo emitirse por tanto la correspondiente Declaración de Impacto.

4.- En las obras que recojan los proyectos de carreteras se optará preferentemente por las siguientes soluciones:

- En los cruces de barrancos de fondo plano, barranco encajados o de altos valores ambientales, se realizarán viaductos en lugar de terraplén.

- En los casos de cruces de lomos, montañas, etc., se elegirá la solución de túneles cuando las trincheras o desmontes supongan impactos ambientales significativos.

- En casos de trazados en laderas se proyectarán obras que eviten o disminuyan los impactos producidos por los terraplenes.

- En casos de vías de cuatro a más carriles cuyo trazado discurra por zonas accidentadas se deberá estudiar, cuando sea factible, la posibilidad de escalonar las plataformas de uno y otro sentido de circulación.

5.- El análisis del impacto sobre el paisaje deberá contemplar tanto en el que se ve desde la carretera como el que produce la visión de la misma y de sus obras desde fuera de ella.

6.- En las embocaduras de los túneles se contemplarán tratamientos paisajísticos (por ejemplo, a base de muros de piedra, aportes de tierras, plantaciones de vegetación, u otros).

7.- El Estudio de impacto evaluará los impactos producidos por las maniobras de maquinaria pesada (incluida la realización de pistas auxiliares al margen del propio trazado), por el establecimiento de áreas de acopios o parques de maquinaria y, en general, por cualquier acción que suponga la ocupación, uso o alteración de zonas distintas a las que con posterioridad conformarán el propio trazado de la vía. Para ello se determinarán en los planos las áreas que vayan a ser afectadas por estas actuaciones complementarias. En el estudio de impacto se establecerán las medidas preventivas y correctoras para garantizar, al término de las obras, su restauración ambiental. En cualquier caso, deberá preverse en el presupuesto del proyecto partidas destinadas a la recuperación de los impactos ocasionados por estas actuaciones. En caso de actuaciones imprevistas, se informará de las mismas al Organismo ambiental.

8.- Deberá garantizarse que se resuelven los cruces transversales de todos los caminos y vías que queden afectadas por las obras. El Estudio de Impacto aportará planos a escala adecuada en el que se recojan la totalidad de los caminos y vías interceptadas y las soluciones de paso que se proponen en el proyecto. Especial consideración

tendrán los caminos reales o senderos turísticos, cuya continuidad deberá quedar resuelta.

9.- La ejecución de una carretera supone la construcción de muros de contención de diferentes funciones, alturas y longitudes. Estos muros no deberán tener como acabado el hormigón visto, salvo en casos de poca entidad o escasa visibilidad de los mismos. Con objeto de mejorar su aspecto final, los citados muros tendrán en todos los casos un acabado de calidad y acorde con las características del terreno, del paisaje y de su calidad ambiental. En estos casos, se sugiere la realización de piedra, o revestirlos con ella, el empleo de maclado u otros elementos prefabricados, la utilización de tratamientos rugosos superficiales; pueden diseñarse de forma que se favorezcan o posibilite su recubrimiento vegetal, pueden escalonarse para posibilitar plantaciones en los escalones, pueden preverse zonas en la base y zona superior para posibilitar plantaciones que los recubrieran u ocultaran parcialmente, etc.

10.- Los préstamos deberán provenir de lugares de extracción previamente autorizados. Si fuese necesario plantear un nuevo lugar de extracción, se exigirá a éste la tramitación de un propio estudio de impacto (si la legislación así lo exigiera) así como el resto de las autorizaciones y permisos que correspondan. En este supuesto, y con objeto de simplificar su tramitación se recomienda incluir en el estudio de impacto de la carretera el de los lugares de préstamo previstos. En cualquier caso se requerirá una expresa autorización.

11.- Se estimarán los volúmenes de materiales procedentes de los desmontes y de la construcción de

los túneles. Se determinarán los volúmenes a reutilizar en el proyecto y su precisa localización. Los escombros, tierras o cualquier otro material sobrante, sea sólido o líquido, deben ir a vertederos autorizados.

Si se produjeran excedentes de tierras como consecuencia de las obras, los lugares de vertido deberán autorizarse expresamente, de acuerdo con la normativa a tal efecto establecida por el Plan Insular. En los casos que sea posible, se recomienda buscar lugares en los que estén previstos o en ejecución otros proyectos que vayan a necesitarlos, con objeto de aprovecharlos directamente o depositarlos en zonas determinadas para su posterior traslado, con lo que podría evitarse la necesidad de nuevas extracciones en esos proyectos (rellenos en el puerto, futuros ensanches de la autovía marítima, etc.).

12.- Se levantará el firme de todos los tramos de carretera que quedasen inutilizados tras las obras, y se acondicionarán o restaurarán en todos los casos.

13.- Se contemplará la repoblación o tratamiento paisajístico de la totalidad de desmontes, terraplenes y zonas afectadas por las obras de la carretera. Cuando el trazado atraviese suelos urbanos y urbanizables podrán utilizarse especies no autóctonas que posibiliten una mayor variedad, belleza y frondosidad de dichas zonas verdes. Sólo se permitirá la utilización de especies propias o potenciales de la zona.

14.- Se incorporará al Plan de Etapas la financiación de las repoblaciones o tratamientos

paisajísticos, así como su mantenimiento.

15.- En el Programa de Vigilancia Ambiental se contemplará que, al finalizar las obras, o por tramos finalizados, se realice un reconocimiento minucioso y detallado de todas las zonas que hubiesen sido afectadas por las obras para verificar el cumplimiento del condicionado ambiental, comprobando que no queden restos perceptibles de las obras realizadas.

Antes de la recepción de la obra, el Organó Ambiental deberá haber emitido informe favorable del exacto cumplimiento de la Declaración de Impacto.

16.- Se elaborará un Texto Refundido del proyecto en el que se incluyan todas las medidas correctoras previstas en el proyecto inicial, en el Estudio de Impacto Ambiental y las exigidas en la Declaración de Impacto. Se incluirá en su presupuesto el costo de la totalidad de las medidas correctoras. Antes de la aprobación técnica definitiva de este Texto Refundido por la Administración competente, el Organó Ambiental deberá tomar conocimiento del mismo.

17.- Con posterioridad a la Declaración de Impacto, no se podrán realizar modificaciones de trazado, ni aquéllas que supongan sustituciones de viaductos por terraplenes ni de túneles por desmontes, y en general, ninguna otra que pueda modificar el impacto ambiental de la carretera. Cualquier modificación del contenido del proyecto requerirá para su aprobación un informe favorable del Organó Ambiental que podrá exigir, si la importancia de la obra o la magnitud del impacto así lo requiriese, al sometimiento de la misma a un nuevo procedimiento de prevención de impacto ecológico, de acuerdo con lo

establecido en el artículo 7.4. de la Ley 11/1990, de 13 de julio, debiendo en este caso, emitirse una nueva Declaración de Impacto.

B) ACTUACIONES DE DEFENSA DE LAS CARRETERAS

Para las carreteras GC-510, GC-520 y C-815 será de aplicación los siguientes artículos de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias :

* Art. 33 .- En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.

* Art. 36.5 .- En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.

* Art. 47.1 .- Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable.

C) INSTALACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS

Las Carreteras o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y/o servicio de las carreteras, quedarán reguladas por el régimen excepcional que se define en el art. 9 de la Ley de Ordenación del Suelo Rústico 5/87.

CAPITULO 7 .- NORMAS DE APLICACION DIRECTA

Artículo 147 .- Casetas para el almacenamiento de aperos

- Solo se permite una caseta por parcela.
- La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m².
- La superficie máxima construída será de 10 m².
- La separación mínima a linderos será de tres (3) metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de dos veinte (2,20) metros al alero y dos setenta (2,70) metros a la cumbre.
- Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1,70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1,40) metros.
- La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La puerta podrá pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Artículo 148 .- Tipología y aspecto exterior de las edificaciones aisladas en suelo rústico.

- Se prohíben las edificaciones características de las zonas urbanas, con paredes medianeras al descubierto.

- Los paramentos vistos de los semisótanos y muros de contención de las edificaciones se revestirán de piedra en todos los casos.

- Todas las edificaciones deberán presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabados, y se controlará que la forma, el color y los materiales usados causen el menor impacto posible al paisaje.

- No se permiten materiales de construcción exteriores reflectantes. Los paramentos y la carpintería exteriores podrán pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

Artículo 149 .- Infraestructuras de carácter público

- En todos los proyectos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquéllas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

- Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos, se realizarán buscando los trazados que causen el menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.

Artículo 150 .- Control de vertidos

1.- El objeto de la presente norma es la regulación y el control de los vertidos de tierras, escombros u otros materiales ocasionados por los proyectos de

obras o de urbanización que se realizan en el territorio. Todos estos proyectos incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.

2.- El procedimiento a seguir será el siguiente:

Proyectos de urbanización o proyectos de obras, promovidos por particulares:

- Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido.

- En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

- Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

- No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorizados los lugares de vertido.

Proyectos de infraestructuras, equipamientos u otros promovidos por la Administración:

- Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes, y los lugares de vertido.

- En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano o entidad competente para la aprobación y/o ejecución del proyecto, se incluirá en la documentación de éste, la autorización expresa de los lugares de vertido.

- La adjudicación de la obra no podrá realizarse, hasta que no figure en el expediente la autorización, licencia o permiso para la realización de los vertidos otorgada por la administración competente.

3.- En los supuestos en que se solicite autorización para un vertedero en suelo rústico, o cuando se pretenda una expresa calificación de suelo para dicho uso, la solicitud o propuesta contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Lugar de vertido seleccionado (indicado en planos a escala mínima 1:5000)

- Capacidad del vertedero.

- Estimación del volumen de materiales a verter (caso de tratarse de un proyecto concreto)

- En su caso, compatibilidad de dicho uso con el planeamiento en vigor que le sea de aplicación.

- Características de la zona, el impacto ambiental del vertido en los valores naturales y en el paisaje y las medidas a adoptar para recuperar el impacto causado una vez finalice el vertido.

Artículo 151 .- A los efectos de lo previsto en el artículo 9.2. de la Ley 5/1987, se entenderá que el Plan Insular de Gran Canaria prohíbe expresamente la autorización de cualquier actividad minera o extractiva de estos materiales que pretenda ubicarse fuera de tales áreas.

Cuando la ejecución de grandes obras públicas (carreteras, obras marítimas, presas y aeropuertos) exija un tipo o volúmen de rocas industriales que no puedan ser suministrado por las áreas extractivas existentes, se podrá autorizar la obtención de las mismas fuera de dichas zonas, excepto en el interior de los Espacios Naturales Protegidos o Areas Insulares Protegidas. En estos supuestos, los lugares de extracción tendrán carácter transitorio y estarán vinculados a la obra pública en cuestión.

Artículo 152 .- Las Administraciones públicas, en sus actuaciones y planeamiento urbanístico, seguirán en la zona de litoral las siguientes directrices indicativas de ordenación:

a) Se fomentará la ordenación del litoral, desde los planes de ordenación de franjas del litoral que constituyan unidades morfológicas, preferentemente con ámbito no inferior al municipal, hasta la planificación de los servicios de temporada en las playas. Especial atención se prestará, especialmente en el planeamiento municipal y su desarrollo, a la ordenación de los bordes litorales urbanos, el proyecto y ejecución de paseos marítimos peatonales y el tratamiento urbanístico homogéneo de la fachada marítima de dichos núcleos conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de Costas.

b) Se procurará la recuperación de elementos como las salinas y las lagunas litorales o de trasplaya de interés ecológicos, así como el acondicionamiento de las áreas de ocio litoral.

CAPITULO 8 .- ASENTAMIENTO RURAL

SECCION I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 153.- DEFINICIÓN Y TIPOS DE ASENTAMIENTOS RURALES

1.- A los efectos de este Plan se considera Asentamiento Rural a un área de Suelo Rústico, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los propios del medio urbano.

2.- El número mínimo de viviendas para que se estime que existe agrupación y, por tanto, Asentamiento Rural, se fija en torno a 7/8 viviendas y dispuestas de tal modo que se produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a las 15 viviendas por hectárea.

3.- La determinación de los Asentamientos Rurales que se grafían en los anexos de este Plan, se realiza en base a un estudio intencionado de llevar el crecimiento de un asentamiento de un núcleo rural en una dirección determinada, conforme a las condiciones que se exponen en los apartados siguientes.

4.- En ningún caso podrán considerarse como asentamientos rurales, a los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupación de viviendas no tradicionales, o urbanización que se haya producido mediante un proceso de parcelación

simultánea o sucesiva no amparada por una tramitación urbanística previa.

5.- Igualmente, las edificaciones aisladas en el Suelo Rústico que no estén recogidas en ninguno de los A.R. grafiados en planos específicos, no constituyen Asentamiento Rural.

Artículo 154.- CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

El análisis de las tipologías de los asentamientos de este área se realiza, por carecer de una base catastral rural, sobre los planos a escala 1/2.000 del Municipio, separando uno a uno los núcleos clasificados. Las delimitaciones de los núcleos están compuestas por las viviendas existentes en los mismos y las parcelas sobre las que se asientan estas viviendas; es decir, no se realiza una delimitación gráfica concreta, sino una delimitación poligonal "hipotética", que incluye, total o parcialmente las parcelas de los edificios que están incluidos en los Asentamientos Rurales.

Artículo 155.- CRITERIOS PARA LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES POR EL PROCEDIMIENTO DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

1. Los Asentamientos Rurales basan su ordenación, regulación o crecimiento en la determinación de sus elementos conformadores.

2. Se entiende por **Viario Estructurante** al elemento conformador del A.R. por excelencia, el cual señala los itinerarios habituales de los residentes en el asentamiento y ser la referencia de las disposiciones que regulan el uso de su suelo. Igualmente se entiende por **Viario Estructurante** al elemento referencial tomado para regular el proceso de uso del suelo y edificación en aquellos A.R.s con expectativas de crecimiento edificatorio.

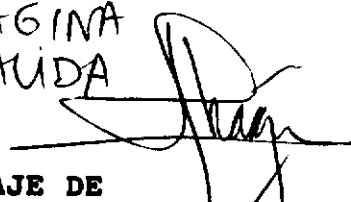
3. La presencia de este elemento conformador del A.R. no es precisa para su clasificación como tal A.R.

4. Su trazado siempre tendrá apoyatura sobre vías existentes, y está reflejado en la cartografía específica de cada A.R., con la siguiente leyenda:

Viario estructurante:

5. La mancha envolvente que figura en los planos de los A.R.s engloba las viviendas existentes en el momento de la redacción del presente Documento, aunque no cumplan las condiciones exigidas respecto al viario estructurante. Sin embargo, esto no supone que las nuevas edificaciones tengan que estar englobadas obligatoriamente dentro de la propia mancha.

6. Para que un predio sea edificable ha de tener necesariamente frente al **Viario Estructurante**.



Artículo 156.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE Y PORCENTAJE DE OCUPACION

1.- Las parcelas mínimas edificables en los asentamientos, no deben proceder de división, parcelación o segregación alguna, en razón al mantenimiento de su carácter y estructuras rurales.

2.- LA PARCELA MINIMA EDIFICABLE en los Asentamiento Rurales será de 800 metros cuadrados, salvo aquellas de menor superficie que al día uno de julio de 1994 constituyan una unidad registral de carácter rústico.

3.- El porcentaje de ocupación en planta de la parcela para la nueva edificación nunca podrá exceder del 15%, salvo en los casos excepcionales de parcela por debajo de 800 mts., cuyo porcentaje se determinará en la autorización preceptiva del Dtor. Gral. de Urbanismo del Gobierno de Canarias. Igualmente, la separación a linderos en estos últimos casos podrán bajar hasta un mínimo de 5 mts.

Artículo 157.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

1.- Con carácter general, toda vivienda deberá de cumplir las condiciones de habitabilidad, dimensiones de locales, aislamientos, higiénico sanitarias, etc..., que, como mínimo, se fijan para las Viviendas de Protección Oficial, además de las Condiciones Generales de Composición.

2.- En un A.R. las edificaciones serán preferentemente aisladas. No obstante, si

existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas construcciones podrán adosarse a éstas, bien como viviendas entre medianeras, o como viviendas adosadas propiamente dichas, es decir, con un sólo lindero adosado.

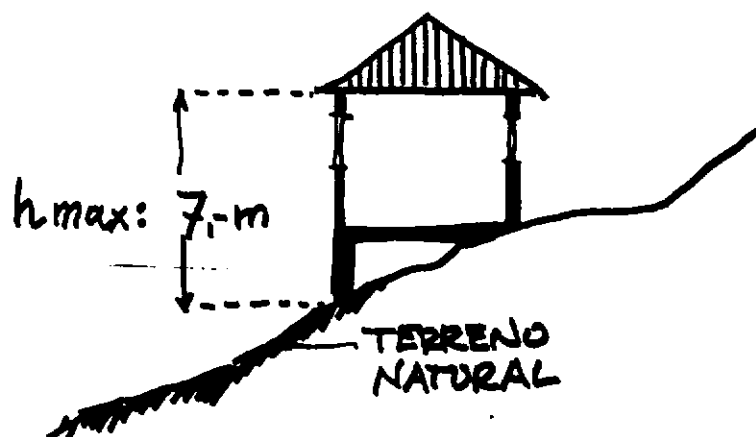
3.- Los terrenos precisos para realizar las edificaciones pueden estar constituidos por una o varias parcelas.

4.- Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de 5 mts. y máximo de 10 a borde del viaria.

5.- Los retranqueos de las nuevas edificaciones a los linderos de predios colindantes será como mínimo de 10 mts.

6.- La altura máxima de las construcciones se fija en 7 mts. medidos en el punto más desfavorable del terreno.

7.- En número de plantas, las edificaciones podrán tener como máximo dos plantas y una sólo planta en aquellos A.R.s en los que las edificaciones existentes de una planta supongan más del 60 por ciento.



Artículo 158.- LA CONVERSION DE UN A.R. EN SUELO URBANO

El crecimiento edificatorio de un A.R. puede devenir en Suelo Urbano siempre que ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Implantación o dedicación de más del 70 por ciento de los edificios de un A.R. a usos distintos de los agropecuarios o de los directamente relacionados con esas actividades.
2. Pavimentación completa (aceras y calzada) del 90 por ciento de la longitud total del viario estructurante marcado en los planos, así como el Alumbrado Público del mismo.

Artículo 159 .- RELACION DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES EN SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

Los ámbitos de Suelo Rústico que a efectos de este P.G.O.U. tienen la consideración de Asentamiento Rural son los siguientes:

- 1.- Ayacata (*)
- 2.- La Plata (*)
- 3.- Sequero Alto
- 4.- Sequero Bajo
- 5.- La Culata
- 6.- Pereda
- 7.- Riscos Blancos
- 8.- Lomito de Taidía / Taidia Alto
- 9.- Taidía / Los Moriscos
- 10.- La Montaña Alta
- 11.- La Montaña Baja
- 12.- Hoya Grande

- 13.- El Trejo
- 14.- Ciudad de Lima
- 15.- Casas Blancas
- 16.- Sitios de Arriba
- 17.- Sitios de Abajo
- 18.- Ayagaures de Abajo
- 19.- Cercados de Araña
- 20.- Guriete
- 21.- El Sao
- 22.- Las Crucitas
- 23.- El Matorral
- 24.- Juan Grande

(*) Asentamiento Rurales incluidos dentro de
Parques Naturales de la LENAC.

El análisis de los equipamientos y servicios, así como las condiciones de la implantación edificatoria en los casos de ladera y bordes de los Asentamientos anteriores, se recogerá en Planes Especiales que deberán incluir los parcelarios actuales que den frente a los viales estructurantes. Estos Planes Especiales deberán redactarse por el Ayuntamiento en un plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Se estudiará en el Plan Especial de Las Crucitas la existencia de yacimientos arqueológicos y efectuar las prospecciones pertinentes para establecer las limitaciones que en virtud de la preservación de los mismos fuera necesaria, incluida la posible desclasificación del Asentamiento como tal. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, no se otorgará licencia alguna en su ámbito.

SECCION II.- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DE LOS

ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 160.- INFRAESTRUCTURAS

1.- En los Asentamientos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general. (Parcela con frente a viario preexistente, agua y luz).

2.- Deberán establecerse servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de edificaciones, proporcionalmente a su superficie, a través de contribuciones especiales con valor del 90% del costo total como máximo.

3.- El valor de los servicios ya existentes se contabilizará junto con las obras que se vayan haciendo y el total se supondrá abonado por las fincas edificadas existentes (o de otro modo, si consta como fueron costeadas).

4.- La construcción de nuevas edificaciones dentro del mismo asentamiento llevará aparejado el pago de una cuantía al menos igual por metro cuadrado de construcción del que esté contabilizado para las edificaciones ya existentes, cantidades que se irán empleando semestral o anualmente en mejoras o ampliaciones de los servicios indicados.

Artículo 161.- ADQUISICION DE TERRENOS PARA NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS O DE EQUIPAMIENTO, O AMPLIACION DE LOS EXISTENTES

1.- La creación de nuevos espacios públicos, sean destinados a circulación o estancia, o la obtención de terrenos para Dotaciones de equipamiento público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación, o por vía de adquisición directa si se produce avenencia de forma inmediata; en ambos casos, el coste de su adquisición podrá costearse por medio de contribuciones especiales, análogo sistema al fijado al tratar de las Infraestructuras, y afectando a los propietarios de edificaciones del Asentamiento de que se trate.

2.- Si se trata de Dotaciones de Nivel Municipal, su costo podrá igualmente ser repercutido a los propietarios de edificaciones, dentro del ámbito en que se produzca especial beneficio para ellos y siguiendo las regulaciones al respecto de la legislación de Régimen Local.

3.- No se establece diferencia alguna si la obtención de los terrenos se destina a ampliar espacios públicos o equipamientos, en lugar de crearlos nuevos. Y se conceptuarán igual que en este último caso en cuanto a la escala de las contribuciones especiales, pues no se tratará, en tal caso, de reformar, sino de ampliar los servicios, y la adquisición de terrenos ajenos es hecho nuevo en todo caso.

SECCION III.- OTROS USOS

Artículo 162.- REGIMEN PARTICULAR DE USOS

1.- Se consideran usos Permitidos o Autorizables, según su propia categoría, dentro de los Asentamientos Rurales los siguientes:

- Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.

- Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean Almacenes o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.

- Equipamientos, Dotaciones, Servicios e Infraestructuras. En los niveles para los que no se han fijado distancias mínimas a otras edificaciones o núcleos.

SECCION IV.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 163.- RELACION ENTRE LAS EDIFICACIONES Y ENTRE LAS VIVIENDAS

1.- Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo Rústico (Artículo 36, R.P.) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque; es decir, no se admite la superposición de viviendas distintas en distintos pisos, sino que cada una debe estar separada de las restantes por planos verticales.

2.- Esta condición no supone que las viviendas que ahora existen con disposición distinta a la indicada queden fuera de ordenación; pero no se podrá crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por reforma de edificios existentes.

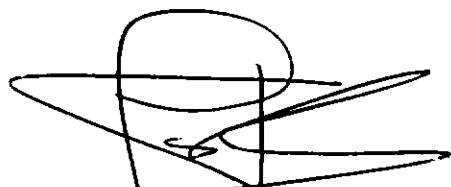
Artículo 164.- CONDICIONES ESTETICAS

1.- La edificación en los Asentamientos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones de estética, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios del núcleo en el entorno inmediato.

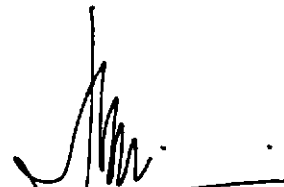
2.- En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar alzados del edificio o edificios colindantes.

3.- Se procurará disponer los edificios en "L" o en "U".

Las Palmas de Gran Canaria, a Febrero de 1996



Francisco González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos



José M. Díaz Martínez
Arquitecto

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA .- LICENCIA DE PARCELACION, SEGREGACION O EDIFICACION EN PARCELAS CON SUPERFICIE INFERIOR A LA MINIMA EN SUELO URBANO.

1) Aquellos terrenos que con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento hubiesen sido segregados o parcelados en documento público ajustándose a la normativa vigente y que a la entrada en vigor del Plan, quedasen en situación de "fuera de ordenación" por incumplir la condición de superficie o parcela mínima, podrán ser exonerados del cumplimiento de tal parámetro en los siguientes supuestos :

- a) Por ser parcela vacante entre dos ya edificadas.
- b) Por ser parcela vacante entre una ya edificada y otra con licencia de obra no caducada, este esta en ejecución o no.
- c) Parcela vacante entre dos parcelas que tengan licencia de obra no caducadas, aunque no hayan iniciado las mismas.
- d) Parcela vacante entre una edificada o con licencia no caducada y una zona verde pública o espacio libre público o sistema viario rodado o peatonal.

2) La parcela residual no podrá ser inferior, salvo en los casos mencionados en el apartado anterior, a ciento veinte metros cuadrados. Si la superficie fuese menor, no cabría otorgar licencia de obra.

3) Los terrenos segregados o parcelados en documento privado, pero que hubieran adquirido fuerza bastante frente a terceros con anterioridad a la aprobación inicial de este documento, por la aplicación de cualquiera de los supuestos regulados por el artículo 1.227 del Código Civil, tendrán el mismo tratamiento que los segregados o parcelados en documento público. En todo caso, corresponderá al peticionario demostrar la fecha de su validez frente a terceros.

4) El mismo régimen excepcional será aplicable a los terrenos que "de facto" se encuentren en cualquiera de los cuatro apartados previstos en el nº 1 anterior, así como aquellos que resulten de adjudicaciones hereditarias anteriores a la aprobación definitiva del presente documento.

5) En las parcelas de suelo urbano, no incluido en suelo turístico, cuya dimensión sea inferior a la mínima que se estipula en este Plan General, por concurrir en ella cualquiera de las circunstancias reseñadas en los apartados 1 y 3 de esta disposición transitoria, se podrá aplicar una ocupación de la edificación del 100% en todas las plantas permitidas por la ordenanza, por lo que no regirá en ellos el parámetro de la edificabilidad cuadrática.

6) A los efectos de ejecución de obras de edificación en el suelo urbano, cuya licencia se hubiera concedido con anterioridad a la aprobación provisional del Plan General y sin que se hubiera iniciado expediente de caducidad, las obras se podrán ejecutar de acuerdo con la licencia otorgada, si cumpliesen las normas de habitabilidad vigentes. No podrán acogerse a esta norma las obras de ampliación de la edificación existente en suelo turístico.

**SEGUNDA .- LICENCIAS DE SEGREGACION Y/O EDIFICACION EN SUELO
RUSTICO**

1) Aquellos terrenos que con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento hubiesen sido segregados o parcelados en documento público ajustándose a la normativa vigente y que a la entrada en vigor del Plan quedasen en situación de "fuera de ordenación" por incumplir la condición de superficie o parcela mínima, podrán ser exonerados del cumplimiento de tal parámetro, pero deberán adecuarse a la totalidad de las restantes determinaciones de aplicación.

2) Los terrenos segregados en documento privado, pero que hubieran adquirido fuerza bastante frente a terceros con anterioridad a la aprobación inicial de este documento, por la aplicación de cualquiera de los supuestos regulados por el artículo 1.227 del Código Civil, tendrán el mismo tratamiento que los segregados en documento público. En todo caso, corresponderá al peticionario demostrar la fecha de su validez frente a terceros.

3) El mismo régimen será aplicable a las fincas resultantes de particiones hereditarias producidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento.

4) En cualquiera de los supuestos definidos, la segregación efectuada con anterioridad a la aprobación inicial debe de ajustarse a la normativa vigente en dicho momento, de forma que las segregaciones clandestinas o ilegales no podrán exonerarse del cumplimiento de la determinación sobre superficie mínima.

TERCERA .- LICENCIAS DE REHABILITACION

1) La condición de superficie o parcela mínima no será exigible en los supuestos de simple rehabilitación de edificaciones existentes (tanto en suelo urbano como rústico), sin perjuicio de que sean exigibles las restantes determinaciones del presente Plan, debiéndose denegar la rehabilitación cuando el uso que se pretende rehabilitar contravenga el previsto en el Plan General.

2) No se entenderá como edificación rehabilitable aquella que se encuentre en estado de ruina, por lo que la excepción recogida en el apartado 1ª requerirá la emisión de un informe técnico expreso sobre las condiciones de la edificación que se pretende rehabilitar.

3) En ningún caso la rehabilitación podrá conllevar ampliación del volumen, porcentaje de ocupación de la parcela o altura de la edificación existente, salvo lo dispuesto en el artículo 131.1.

CUARTA .- REGIMEN TRANSITORIO DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACION OTORGADAS Y EN FASE DE EJECUCION

1) Las licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, que se encuentren en curso de ejecución y no hubiesen agotado los plazos establecidos, podrán culminarse en base a las licencias concedidas, sin perjuicio de que, en caso de disconformidad con los parámetros de la presente ordenación, se incorporen al régimen legal de fuera de ordenación.

2) Este régimen transitorio dejará de tener efecto cuando se incumplan los plazos por causas imputables a los promotores y se les notifique por la Administración la incoación del oportuno expediente declaratorio de tal

incumplimiento. La conclusión de dicho expediente, en caso de declarar el incumplimiento, dejará además, sin efecto la licencia otorgada sujeta a las nuevas que se otorguen a la ordenación urbanística previsto en el Plan General.

QUINTA .- SUELOS RUSTICOS POTENCIALMENTE PRODUCTIVOS AGRICOLAS EN ESPACIOS NATURALES

En los suelos rústicos potencialmente productivos agrícolas que quedan incluidos dentro de las delimitaciones de los distintos espacios naturales protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias 12/1994, de 19 de Diciembre y hasta que no se aprueben los correspondientes instrumentos de planeamiento que regulan los usos del suelo y las necesidades de su gestión, se podrán autorizar obras de mejora y ampliación de los cultivos y explotaciones agrícolas con los condicionantes que se especifican en la Normativa del Plan General y con la limitación de que no se autorizarán los edificios destinados a vivienda y previo el informe de compatibilidad del órgano competente.

SEXTA .- EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTOS RURALES

En tanto no se redacten los Planes Especiales a que se refiere el artículo 153 de la Normativa de este Plan General, el Ayuntamiento no podrá conceder licencias de edificación, en aquellas parcelas en las que el terreno natural tenga una diferencia de nivel de 2,00 mts respecto al viario estructurante, ni en las parcelas que constituyen el borde del mismo.

SEPTIMA .- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD DE LOS SEMISOTANOS EN LAS EDIFICACIONES YA EXISTENTES

A los efectos previstos en el artículo 49 de la Normativa de este Plan General, los semisótanos de las edificaciones ya construidas en ámbitos de suelo ya desarrollados que no hubiesen computado de conformidad con la normativa del planeamiento al

amparo del que fuerón erigidos, continuarán excluyendose de tal cómputo en tanto perviva la edificación, debiendo computarse, por el contrario, en las nuevas edificaciones que se pretendan construir en parcelas vacantes o de edificaciones demolidas.

Las Palmas de Gran Canaria, a Marzo de 1996

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba Fdo.- José M. Díaz Martínez