

## DOCUMENTO N°4. NORMATIVA



  
Gobierno de Canarias

  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SANTA BRÍGIDA

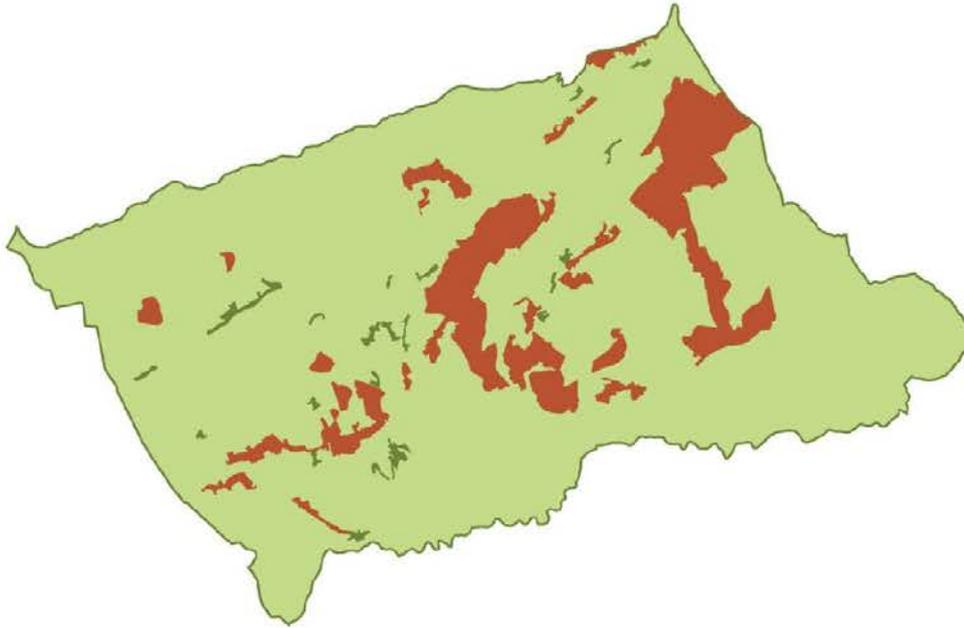
  
gesplan

  
AAW arquitectos S.L.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA BRÍGIDA.

NOVIEMBRE 2017

APROBACIÓN DEFINITIVA



## DOCUMENTO N°4. NORMATIVA

TOMO I. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



  
Gobierno de Canarias

  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SANTA BRÍGIDA

  
gesplan

  
arquitectos S.L.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA BRÍGIDA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2017

**DOCUMENTO Nº4. NORMATIVA**

**TOMO I –ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

## **DOCUMENTO Nº4. NORMATIVA**

### **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>TITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
	Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.....	9
	Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificación .....	9
	Artículo 3. Documentos integrantes del PGOS.....	10
	Artículo 4. Interpretación.....	11
	Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación.....	11
<b>TITULO II</b>	<b>DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>12</b>
	Artículo 6. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior. ....	12
	Artículo 7. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.....	12
<b>CAPITULO II</b>	<b>DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO.....</b>	<b>12</b>
	Artículo 8. Divisiones jerarquizadas del suelo desde la óptica de la ordenación. ....	12
<b>SECCION 1º</b>	<b>División primaria del territorio .....</b>	<b>12</b>
	Artículo 9. Concepto y clasificación del suelo.....	12
<b>SECCION 2º</b>	<b>División secundaria del territorio.....</b>	<b>14</b>
	Artículo 10. Concepto.....	14
	Artículo 11. Criterios para la categorización de suelos en el Plan General de Santa Brígida. ....	14
	Artículo 12. Categorías del Suelo Urbano. ....	15
	Artículo 13. Categorías de Suelo Urbanizable.....	15
	Artículo 14. Categorías de Suelo Rústico.....	15
	Artículo 15. Calificación del suelo .....	18
<b>CAPITULO III</b>	<b>ÁMBITOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>18</b>
	Artículo 16. Ámbitos Urbanísticos.....	18

Artículo 17.Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.....	18
Artículo 18.Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable. ....	19
Artículo 19.Ámbitos en Suelo Rústico.....	19
<b>CAPITULO IV DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO. ....</b>	<b>20</b>
<b>SECCION 1º Límites, Derechos y Deberes Urbanísticos .....</b>	<b>20</b>
Artículo 20.Límites a la utilización urbanística del suelo.....	20
Artículo 21.Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios. ....	20
Artículo 22.Deberes de conservación de las edificaciones. ....	23
Artículo 23.Conservación y ocupación temporal de solares. ....	23
Artículo 24.Estado Ruinoso de las Edificaciones: Declaración de Ruina. ....	23
<b>TITULO III MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ....</b>	<b>24</b>
<b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>24</b>
Artículo 25.Definición, ámbito y condiciones de la protección .....	24
Artículo 26.Protección de la flora y vegetación .....	24
Artículo 27.Condiciones ambientales para el suelo rústico. ....	25
Artículo 28.Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos en suelo rústico. ....	26
Artículo 29.Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable ..	27
Artículo 30.Condiciones ambientales para la urbanización. ....	27
Artículo 31.Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones. ....	28
Artículo 32.Condiciones ambientales para la producción de residuos. ....	28
Artículo 33.Condiciones para disminuir la contaminación lumínica.....	29
<b>CAPITULO II AMBITOS AMBIENTALES. ....</b>	<b>30</b>
Artículo 34.Definición y Tipos de Ámbitos. ....	30
Artículo 35.Lugares de Importancia Comunitaria (LICS). ....	30
Artículo 36.Espacios Naturales Protegidos (ENP).....	31
<b>TITULO IV REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPITULO I CARRETERAS.....</b>	<b>31</b>

	Artículo 37. Condiciones Generales.....	31
	Artículo 38.Ámbito de aplicación.....	31
	Artículo 39. Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.....	32
	Artículo 40. Accesos a la Red de Carreteras.....	33
	Artículo 41. Uso y Defensa de las Carreteras.....	34
CAPITULO II	AGUAS .....	34
	Artículo 42.Ámbito de aplicación.....	34
	Artículo 43.Extracción de Áridos .....	35
	Artículo 44. Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.....	35
	Artículo 45. Condiciones del uso del agua en urbanizaciones e instalaciones turísticas.....	35
CAPITULO III	RESIDUOS.....	36
	Artículo 46.Ámbito de aplicación.....	36
	Artículo 47. Residuos de construcción y demolición.....	36
TITULO V	<b>REGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>36</b>
	Artículo 48. Calificación del suelo urbano: Usos.....	36
	Artículo 49. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado .....	37
	Artículo 50. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado .....	38
TITULO VI	<b>REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>39</b>
	Artículo 51. Calificación del Suelo Urbanizable: Usos .....	39
	Artículo 52. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. 39	
	Artículo 53. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. ....	41
TITULO VII	<b>RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>42</b>
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES .....	42
	Artículo 54. Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico.....	42
	Artículo 55. Régimen Jurídico del Suelo Rústico.....	42
	Artículo 56. Unidad apta para la edificación. ....	43

	Artículo 57.Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico .....	44
	Artículo 58.Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial .....	44
CAPITULO II	DETERMINACIONES GENERALES DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO.....	45
	Artículo 59.Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.....	45
	Artículo 60.Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.....	46
	Artículo 61.Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico. 47	47
	Artículo 62.Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico .....	47
	Artículo 63.Condiciones para la implantación de Turismo Rural .....	49
	Artículo 64.Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada. ....	50
	Artículo 65.Condiciones para los accesos en Suelo Rústico.....	51
CAPITULO III	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	53
	Artículo 66.Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).....	53
	Artículo 67.Suelo Rústico de Protección Paisajista. (SRPP) .....	57
	Artículo 68.Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC).....	63
CAPITULO IV	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA .....	66
	Artículo 69.Suelo Rústico de Protección Agraria I (SRPA-I) .....	66
	Artículo 70.Rústico de Protección Agraria II. (SRPA-II).....	71
	Artículo 71.Rústico de Protección Agraria III. (SRPA-III).....	75
	Artículo 72.Rústico de Protección Agraria IV. (SRPA-IV).....	80
	Artículo 73.Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH). ....	84
	Artículo 74.Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos. (SRPIE).....	84
CAPITULO V	CATEGORÍAS DE POBLAMIENTO RURAL .....	87
	Artículo 75.Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR) .....	87

NORMAS ZONALES DE ASENTAMIENTOS RURALES.....	90
<b>TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.....</b>	<b>96</b>
Artículo 76. Definición de Sistemas Generales.....	96
Artículo 77. Sistemas Generales y Fichas de determinaciones. ....	97
Artículo 78. Definición de Equipamientos Estructurantes.....	98
<b>TITULO IX RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....</b>	<b>99</b>
Artículo 79. Situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación. Aplicación y régimen.....	99
Artículo 80. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes. ....	101
Artículo 81. Catálogo relativo a las Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento. ....	102
Artículo 82. Almacenes Agrícolas y Almacenes de Empaquetado Existentes en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva. ....	103
Artículo 83. Disposiciones para el otorgamiento de licencia en los ámbitos de Plan Especial.....	103
<b>TITULO X SISTEMAS TERRITORIALES DE DISPERSO EDIFICATORIO.....</b>	<b>104</b>
Artículo 84. Disposiciones para el desarrollo del Plan Especial de los Sistemas Territoriales de Disperso Edificatorio.....	104
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>	<b>104</b>
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES.....</b>	<b>105</b>
PRIMERA. Planeamiento de desarrollo en vigor. ....	105
<b>DISPOSICIONES FINALES.....</b>	<b>105</b>
ÚNICA. Entrada en vigor del PGO Supletorio.....	105

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.

1. El presente Plan General de Ordenación Supletorio (PGOS) es un instrumento de ordenación urbanística previsto para los supuestos contemplados en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 de 14 de Abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias que tiene por objeto directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación de Santa Brígida, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.
2. Este Plan Supletorio se realiza sin limitación del contenido de la ordenación pormenorizada, y ello debido al Convenio aprobado por el Pleno municipal de fecha 26 de abril de 2013 y su adenda, que figura en el expediente administrativo.

### Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificación

1. El presente PGOS tendrá vigencia indefinida y carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado promovido por el Ayuntamiento de Santa Brígida, pudiendo ser bien revisado o modificado, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación del mismo a las nuevas necesidades y legislaciones sobrevenidas.
2. El PGOS deberá revisarse, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:
  - a) Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión.
  - b) Agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
  - c) Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista en el presente PGOS.
  - d) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural establecidas en las presentes normas urbanísticas de la Ordenación Estructural, o de la clasificación del suelo, de conformidad con lo determinado en el artículo 32.2.A) del numero 1 al 8 del TRLOTENC'00.
  - e) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizable.
  - f) Cuando el presente PGOS resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.
  - g) Cuando así lo exigiera la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.
  - h) Cuando otras circunstancias así lo exigieran.
3. Se entenderá por modificación del PGOS las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión del mismo.  
Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TRLOTENC'00, la alteración de la delimitación de unidades de actuación, que exceda del ajuste topográfico de las mismas, por el presente PGOS, requerirá la modificación del mismo.
4. Tanto la revisión y la modificación del presente PGOS se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

### **Artículo 3. Documentos integrantes del PGOS.**

1. Los documentos del presente PGOS forman una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos generales señalados para su ámbito de aplicación.
2. Las determinaciones del Plan General de Ordenación se desarrollarán en los siguientes documentos:

#### **Documento Nº1. Memoria Informativa**

Memoria Informativa

- Anexo I. Mapas de Ruidos
- Anexo II. Fichas de Unidades Ambientales
- Anexo III. Prevención de Riesgos
- Anexo IV. Fichas de Equipamientos, Dotaciones y Sist. Grales. Existentes

#### **Documento Nº2. Planos de Información y Diagnóstico**

Inventario Ambiental (IA)  
Diagnóstico Ambiental (DA)  
Información Territorial (IT)  
Información Pormenorizada (IP)

#### **Documento Nº3. Memoria de Ordenación**

Memoria de Ordenación Estructural  
Anexo I. Fichas de Equipamientos Estructurantes, Equipamientos en Suelo Rústico y Sistemas Generales  
Memoria de Ordenación Pormenorizada  
Estudio y Ordenación de los Asentamientos Rurales

#### **Documento Nº4. Normativa**

Normativa de Ordenación Estructural  
Normativa de Ordenación Pormenorizada

#### **Documento Nº5. Planos de Ordenación**

Ordenación Estructural  
Ordenación Pormenorizada  
Ordenación de Asentamientos Rurales

#### **Documento Nº6. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero**

#### **Documento Nº7. Informe de Sostenibilidad Ambiental**

Informe de Sostenibilidad Ambiental  
Anexo I. Fichas de Unidades Ambientales  
Documentación Gráfica

#### **Documento Nº8. Memoria Ambiental**

Memoria Ambiental  
Anejo I. Consultas y Sugerencias  
Documentación Gráfica

#### **Documento Nº9. Estudio de Movilidad**

EM01. Información  
EM02. Análisis y Diagnóstico

EM03. Propuestas

**Documento Nº10. Contestación de Alegaciones a la Aprobación Inicial**

Memoria

Fichas

**Artículo 4. Interpretación.**

El PGOS deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con las leyes urbanísticas vigentes en el momento de su aplicación, así como el resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.

1. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido literal de sus términos. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación con el contexto normativo donde se encuentra así como, a otras determinaciones relacionadas e incluidas en las propias Normas Urbanísticas.
2. Las determinaciones de la normativa urbanística del PGOS prevalecen sobre las de los planos y se detallan y complementan con el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión. de los sectores y ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable en que se divide el territorio a efectos de redacción del planeamiento de desarrollo y/o proyectos de ejecución.
3. La interpretación del PGOS se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:
  - 1º) Normas Urbanísticas de la ordenación estructural completada por las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
  - 2º) Anexo normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
  - 3º) Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - 4º) Planos de Ordenación Estructural.
  - 5º) Memoria de Ordenación.
  - 6º) Resto de documentos del PGOS.
4. Para el caso de que la anterior labor interpretativa no diera lugar a una interpretación satisfactoria, y existiera una contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memoria y Normas Urbanísticas) ésta habrá de resolverse a favor de la escrita.
5. En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje. En todo caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración de la estructura diseñada y de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos.
6. En este sentido, se entenderá que comprenden las Normas Urbanísticas, no sólo las determinaciones que en ellas se contienen, sino que también tiene tal fuerza normativa, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión que a las mismas se anexa, así como las determinaciones propias contenidas en las fichas del Catálogo de Elementos Protegidos, y el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento, cuando ambos documentos, con carácter independiente de la tramitación del presente Plan Supletorio, sean aprobados. En tanto no se aprueben y entren en vigor, serán de aplicación a estos elementos las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

**Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación.**

El presente PGOS, por su consideración de tal, tiene carácter normativo y por tanto produce los siguientes efectos jurídicos, de conformidad con el artículo 44 del TRLOTENC'00:

1. Las determinaciones contenidas en el mismo, serán inmediatamente ejecutivas desde la preceptiva publicación de la normativa que las mismas comprenden, de conformidad con lo estipulado en la legislación aplicable.
2. La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, categorización y calificación, así como de la ordenación establecida por el presente PGOS y los instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.
3. Ejecución de obras públicas mediante la obtención de los terrenos afectos mediante cesión gratuita, expropiación u ocupación directa de los mismos, de conformidad con lo determinado por el TRLOTENC'00.
4. Sujeción de todos los actos que supongan la transformación del estado o utilización del suelo. Así como de toda instalación, construcción y edificación a las determinaciones del presente PGOS, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.

## TITULO II DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO.

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

#### **Artículo 6. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior.**

La ordenación urbanística del territorio del término municipal de Santa Brígida, estará subordinada a las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el TRLOTENC'00, por lo que se deberá adaptar, modificar o revisar o ejecutar de conformidad con lo que establezcan los mismos.

#### **Artículo 7. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental.**

De conformidad con los principios establecidos en la legislación en vigor, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo, debiendo servir el presente PGOS, y aquellos que lo desarrollen, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

### CAPITULO II DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO.

#### **Artículo 8. Divisiones jerarquizadas del suelo desde la óptica de la ordenación.**

El territorio ordenado por el presente PGOS es objeto de una serie de divisiones en distintos ámbitos de suelo desde la óptica de su ordenación urbanística y de los instrumentos de planeamiento con los que se lleva a cabo esta ordenación.

### SECCION 1º División primaria del territorio

#### **Artículo 9. Concepto y clasificación del suelo**

La división primaria del territorio se define según la clasificación del suelo, que determina el régimen jurídico urbanístico en cuanto a aprovechamiento y gestión, resultando las siguientes tres clases:

1. El **Suelo Urbano** comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, integrando el Suelo Urbano del municipio de Santa Brígida:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
    - Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
    - Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
  - b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.
2. Integrará el **Suelo Urbanizable** aquél que, no precediendo otra clasificación, el PGOS adscribe, por ser susceptible de transformación, mediante su urbanización para acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria de Ordenación, y atendiendo al principio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio y en concreto:
- a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, que sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.
  - b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial e industrial, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.
3. El **Suelo Rústico** está conformado por los terrenos que el PGOS incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:
- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
  - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
  - c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territoriales, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
  - d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
  - e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
  - f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
  - g) Resultar inadecuado, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
  - h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
  - i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o

específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

4. La división primaria del territorio y, en consecuencia, la delimitación de las mismas en categorías es una determinación propia del PGOS. Su concreción gráfica se recoge en los planos de ordenación, mientras que la regulación del régimen general de cada clase de suelo queda establecida, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, en los Títulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas. Toda variación del régimen general normativo de la clasificación del suelo del municipio constituirá un supuesto de Revisión del PGOS, salvo si es de carácter puntual en cuyo caso supondrá Modificación del Plan General de Ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del TRLOTENC'00.

## **SECCION 2º División secundaria del territorio.**

### **Artículo 10. Concepto.**

La división secundaria del territorio viene definida por los distintos ámbitos que, desde la óptica de la ordenación y del desarrollo del planeamiento se delimitan dentro de cada clase de suelo. Esta división es exhaustiva, es decir todo terreno ha de incluirse dentro de un determinado ámbito secundario según su clasificación de suelo.

### **Artículo 11. Criterios para la categorización de suelos en el Plan General de Santa Brígida.**

#### **1. Criterios Generales:**

- a) Reconocimiento de la realidad territorial, previa definición de los valores actuales y potenciales del suelo en cada ámbito.
- b) Completamiento de todas las áreas que acogen los usos previstos en el Modelo territorial propuesto en el Plan.
- c) Adaptación de los límites de las categorías de suelo en compatibilidad con la zonificación de usos del Plan Insular de Ordenación.

#### **2. Criterios Particulares por categorías:**

- a) Los **Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras y Equipamientos** incluyen la propuesta de áreas de vertidos, denominadas Áreas de Vertidos de Residuos de la Construcción y Demoliciones en el Plan Insular de Ordenación, como categoría superpuesta a la de SRPAIE, por tratarse de áreas de pequeña entidad.
- b) La categorización de los **Asentamientos Rurales** atiende básicamente al criterio general 1º, (reconocimiento de la realidad territorial) existencia de formas tradicionales de poblamiento rural en los términos que establece el artículo 55 c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por D.L. 1/2000, de 8 de mayo y en observación del cumplimiento de la Directriz nº 63 de la Ley 19/2003, de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en lo que se refiere a número de edificaciones y densidad.

Las edificaciones en disperso que no han sido categorizadas como asentamiento rural o agrícola por incumplimiento de la Directriz nº 63 en cuanto a número de edificaciones o densidad y por tanto considerarse desde este punto de vista que no constituyen núcleos rurales, quedan en el Plan bajo la figura de "fuera de ordenación" sujetas al régimen jurídico que el Plan establece para la misma.

Aquellas edificaciones que se encuentren en las áreas delimitadas por el Plan Insular como Sistema Territorial del Disperso (STD) quedan bajo este régimen de forma transitoria hasta tanto, por parte del Plan Territorial correspondiente, se establezcan las condiciones de uso y régimen jurídico que les corresponda.

Así mismo quedarán supeditadas a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación del STD, pudiendo sufrir modificaciones la ordenación y régimen jurídico de las mismas, las edificaciones que se encuentren dentro de estas áreas aunque hayan sido categorizadas como Asentamiento Rural por cumplir los requisitos de la Ley 19/2003 de DOGTC.

## Artículo 12. Categorías del Suelo Urbano.

El suelo urbano, clasificado por el presente PGOS, se divide en las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)**, integrado por aquellos terrenos que cuentan con los siguientes servicios: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, todos ellos en condiciones de pleno servicio.
  - a) Ámbitos de suelo Urbano Consolidado de ejecución mediante Obras Públicas Ordinarias.

Se trata de aquellas piezas de suelo urbano que precisan para su completamiento de infraestructuras, fundamentalmente viario, las cuales se delimitan para la obtención de las dotaciones por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00.
  - b) Ámbitos territoriales y superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado:
2. **Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)**, integrado por el restante suelo urbano. En cumplimiento del artículo 32.2.a)8) del TRLOTENC, que establece la adscripción de suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, no inferior al 25% del aprovechamiento conjunto del Urbanizable y el Urbano No Consolidado, se establecen para la adscripción los siguientes criterios:
  - UAs de menos de 20 viviendas, no efectúan reserva de Viviendas Protegidas
  - UAs de 20 a 40 viviendas, reserva del 20% de Viviendas Protegidas
  - UAs de 40 a 100 viviendas, reserva del 25% de Viviendas Protegidas
  - UAs de más de 100 viviendas, reserva del 33% de Viviendas Protegidas

El cálculo para la adscripción de viviendas se realiza redondeando el resultado de aplicar los porcentajes al número de viviendas de la UA por exceso o defecto tomando como referencia  $> o < 0.5$  respectivamente (p.e. 7.6 viv = 8; 7.4 viv. = 7).

Dentro de estas categorías de suelo urbano (SUCU y SUNCU) el PGOS delimita el suelo urbano de interés cultural, integrado por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural, además del suelo de rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada, cuya ordenación se remite a Planes Especiales y Reforma Interior (PERI) y a Planes Parciales de Reforma Interior (PPRI).

## Artículo 13. Categorías de Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable clasificado por el presente PGOS se dividirá en las siguientes categorías:

1. **Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO)**, integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado o en tramitación, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida a dicho instrumento, y los suelos urbanizables ordenados directamente por PGOS.
2. **Suelo urbanizable sectorizado no ordenado(SUSNO)**, integrado por los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada.

## Artículo 14. Categorías de Suelo Rústico.

Dentro del Suelo Rústico definido por este PGOS atendiendo a las diferentes características de cada zona del territorio y a los efectos de establecer un régimen jurídico urbanístico particularizado que pormenore el régimen de usos correspondiente, se delimitan las

siguientes categorías:

#### **A.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se integran en las diferentes categorías de protección aquellos terrenos que tienen valores naturales, ecológicos y paisajísticos, así como los que contengan valores patrimoniales y culturales. Existiendo las siguientes categorías de protección ambiental:

##### **A.1.- Suelo Rústico de Protección Natural. (SRPN)**

Se incluyen en esta categoría los ecosistemas fundamentalmente bióticos, que no se encuentran declarados por TRLOTENC'00, pero que sea preciso proteger por albergar formaciones vegetales, flora, fauna y ecosistemas o constituyan formaciones geomorfológicas o geológicas de interés.

##### **A.2.- Suelo Rústico de Protección Paisajística. (SRPP)**

Está constituido por suelos que no conteniendo elementos de interés ecológico o natural suficientes para su calificación como Suelo Rústico de Protección Natural, si deben estar protegidos por integrar los elementos caracterizadores del paisaje (laderas, barrancos, montañas, conos volcánicos, así como acantilados y playas.). Se han delimitado atendiendo a los aspectos más característicos de este suelo; como clinometría, geomorfología, vegetación y singularidad.

##### **A.3.- Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC)**

Está constituido por terrenos que deban protegerse por existir restos de valor arqueológico, histórico, etnográfico o cultural, estén o no declarados bienes de interés cultural.

Están incluidos en esta categorías las áreas y yacimientos delimitados por la Carta Arqueológica de Santa Brígida, los terrenos que contengan bienes de interés cultural declarados o a los que se haya incoado expediente y estén pendientes de declaración y en general los que incluyan elementos históricos, culturales y etnográficos que sea necesario proteger.

#### **B.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA.**

Se integran en las diferentes categorías de suelos de protección económica, aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto agrícola, ganadero, minero, así como los destinados a infraestructuras. Se diferencian las siguientes categorías de protección económica:

##### **B.1. Suelo Rústico de Protección Agraria I. (SRPA-I)**

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo.

##### **B.1. Suelo Rústico de Protección Agraria II (SRPA-II)**

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados a la conservación y protección de las de las explotaciones agrícolas de carácter extensivo, en particular, de las vegas agrícolas de alto valor agrológico.

##### **B.3. Suelo Rústico de Protección Agraria III. (SRPA-III)**

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter extensivo en los que coexisten áreas de alto o moderado valor natural y/o paisajístico.

##### **B.4. Suelo Rústico de Protección Agraria IV. (SRPA-IV)**

Se incluyen en esta categoría los suelos destinados al uso y explotaciones agrícolas y

ganaderos de carácter extensivo compatibles con el uso y explotaciones de frutales agroforestales, así como plantación extensiva de bosques de dehesa o plantación de extensiones forrajeras para la ganadería.

#### **B.5. Suelo Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH)**

Se incluyen en esta categoría tanto los suelos como los subsuelos cuyo destino es la protección de las cuencas y cauces con el fin de evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos.

#### **B.6. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos. (SRPIE)**

Se incluyen en esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que se localizan las infraestructuras o los que se destinan a ellas, con la finalidad del establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias (transporte), de telecomunicación, de energía, de abastecimiento, hidrológicas, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

La categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras comprenderá, además de los ámbitos especificados, las carreteras regionales e insulares del municipio, incluyendo una franja de protección hasta la línea de edificación establecida para cada vía.

En las carreteras del municipio de Santa Brígida serán de aplicación los anchos de las franjas de dominio público, servidumbre, afección y la distancia de la línea límite de edificación a la arista exterior de la calzada que establece el RCC (y que figura en los planos de ordenación):

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de Edificación (m)(*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

( \* ) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

### **C.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN RURAL.**

Constituyen asentamientos rurales aquellas entidades de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola y a las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

#### **C.1.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).**

Se delimitan como asentamiento rural aquellas áreas o zonas de ampliación de entidades de población existentes, que canalicen y estructuren la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural, a fin de crear ámbitos de uso residencial que absorban la demanda, de manera que actúen como elementos

reguladores e impidan la dispersión edificatoria del suelo rústico concentrándola, y no se justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero sí su delimitación y tratamiento como asentamiento rural.

#### **Artículo 15. Calificación del suelo**

El presente PGOS califica la totalidad del suelo del municipio, para establecer el destino específico de los mismos, así como los usos con relevancia urbanística de los que son susceptibles.

La calificación del suelo se realiza de manera estructural o de manera pormenorizada, siendo la estructural la que asigna los usos globales del suelo, reflejados en el Plano de Ordenación Estructural denominado *Estructura General y Usos del Suelo*.

Sobre la base de los usos globales, la calificación de manera pormenorizada asigna los usos de los que son susceptibles los terrenos incluidos en su ámbito, mediante la clasificación y categorización de los mismos, asignándoles los usos característicos, permitidos, autorizables y prohibidos.

### **CAPITULO III ÁMBITOS URBANÍSTICOS.**

#### **Artículo 16. Ámbitos Urbanísticos.**

1. El PGOS delimita ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano, del urbanizable, y del suelo rústico, a los efectos de definir y recoger de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos, con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación directa o las establecidas para su posterior desarrollo y concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de ordenación o desarrollo.
2. Los ámbitos urbanísticos vienen regulados en esta Normativa, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, y en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

#### **Artículo 17. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbano.**

Todo el suelo urbano se divide en distintos ámbitos para su ordenación, a los efectos de sistematizar las determinaciones que el presente PGOS establece para cada ámbito diferenciado en los siguientes:

- a) **Ámbitos de ordenación directa.** El PGOS determina la ordenación detallada para ámbitos del suelo urbano consolidado, de forma directa y pormenorizada, habilitando, de este modo, a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar<sup>1</sup> y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por el presente PGOS. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición de alineaciones y rasantes, que conforman el tejido urbano. Su ordenación pormenorizada figura determinada en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización (ámbitos de SUNC), se realiza la ordenación pormenorizada de todos los ámbitos y se resuelve su ejecución mediante unidades de actuación (UA), de acuerdo con lo determinado por el TRLOTENC'00.

- b) **Ámbitos de ordenación incorporada.** El PGOS considera la ordenación pormenorizada de determinadas áreas de suelo urbano a través de la ordenación de ámbitos de ordenación incorporada, en los que tal ordenación viene definida en un Plan Parcial de Ordenación ya tramitado y/o ejecutada su urbanización, cuya vigencia se reconoce expresamente por el PGOS, y sus parámetros y determinaciones urbanísticas se incorporan al mismo.

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 de la TRLOTENC'00.

- c) **Ámbitos de ordenación remitida.** Son aquellos ámbitos para los que el PGOS contiene la ordenación básica, con remisión a instrumentos de desarrollo tales como **Planes Especiales y Reforma Interior (PERI)** y **Planes Parciales de Reforma Interior (PPRI)**, para la ordenación de suelos urbanos con interés cultural, integrados por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural, la ordenación de los suelos de rehabilitación urbana, por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada o, para el estudio de la fachada marítima y la ordenación de la franja litoral de suelo incluida en la zona de servidumbre de protección de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas, con tal grado de precisión que no sea necesario ningún otro instrumento de planeamiento de desarrollo para definir volumétricamente la fachada litoral, y por último, en su caso, **Estudios de Detalle.**

#### **Artículo 18. Ámbitos Urbanísticos en Suelo Urbanizable.**

Cada uno de los **sectores de suelo urbanizable** delimitados se consideran ámbitos de ordenación, tanto los ya ordenados como los no ordenados sujetos a planeamiento de desarrollo. Su delimitación se expresa gráficamente en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada. Sus respectivos usos característicos se establecen en el Fichero correspondiente de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.

- a) **Sectores de ordenación directa.** Los sectores de suelo urbanizable donde el PGOS determina la ordenación pormenorizada directamente y aquellos en los que se incorporan modificaciones puntuales a los planes parciales ya aprobados, se adscriben a la categoría de suelo urbanizable ordenado, y para su ejecución se determina el ámbito de gestión y el sistema de ejecución.
- b) **Sectores de ordenación incorporada.** En los sectores de suelo urbanizable ordenado (SUSO), con Plan Parcial de Ordenación vigente y en curso de ejecución, la ordenación pormenorizada será la que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que expresamente se declara vigente, y se incorpora a este PGOS como Sectores de Ordenación Incorporada (SOI), tal como aparece reflejado en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Operativo.
- c) **Sectores de ordenación remitida.** En los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), la ordenación pormenorizada se remitirá y desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, que en su caso, se establecen en la ficha correspondiente del sector contenida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, en relación con el Programa de Actuación, y mediante el procedimiento establecido en el TRLOTENC'00. Se remiten también a Plan Especial de Ordenación (PE) las áreas que cuentan con elementos de patrimonio arqueológico, así como, en el marco de los planes parciales aprobados y recogidos íntegramente en este PGOS, los estudios de detalle de las manzanas de suelo urbanizable ordenado.

#### **Artículo 19. Ámbitos en Suelo Rústico.**

La regulación y ordenación de los terrenos clasificados como suelo rústico se realiza según las diferentes categorías definidas para esta clase de suelo.

A estos efectos, se diferenciará de forma clara y precisa los terrenos sujetos a algún régimen de protección sectorial, ambiental y territorial, en cuyo caso su ordenación será la que establezcan los pertinentes instrumentos ambientales, sectoriales o territoriales, de aquéllos otros terrenos incluidos en las categorías para las que este PGOS determina de forma directa o remitida el régimen urbanístico aplicable y, en su caso, la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

Por ello, se determinan los siguientes ámbitos en suelo rústico:

- a) **Ámbitos de ordenación directa.** El PGOS determina la ordenación detallada para ámbitos del suelo rústico en asentamientos rurales, de forma directa y pormenorizada, estableciendo las condiciones de la unidad apta para la edificación<sup>2</sup>, de uso y de edificación. Se ordenan mediante el establecimiento de una normativa específica de aplicación, asignación de usos y la definición del viario. Su ordenación pormenorizada figura determinada en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la normativa específica de aplicación se desarrolla en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- b) **Ámbitos de ordenación remitida.** Son aquellos ámbitos para los que el PGOS contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de planeamiento de desarrollo tales como Planes Especiales (PE) para la ordenación de asentamientos rurales en Áreas y Yacimientos Arqueológicos:

## **CAPITULO IV DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

### **SECCION 1º Límites, Derechos y Deberes Urbanísticos**

#### **Artículo 20. Límites a la utilización urbanística del suelo.**

La materialización del aprovechamiento edificatorio, así como la implantación de usos y actividades estarán limitadas a las siguientes condiciones:

1. Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%, se considerarán como ámbitos no aptos para la urbanización y/o edificación, independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido.
2. Se considerarán ámbitos no aptos para la edificación, aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del presente PGOS.
3. Se consideran de igual modo como áreas libres de edificación, aquellas zonas que el presente PGOS determina como **Espacios de Protección** (determinadas en los planos de ordenación) por no ser susceptibles de ser consideradas como Espacio Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

#### **Artículo 21. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios.**

1. En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecido por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
2. Para el ejercicio de las facultades urbanísticas son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de la legislación aplicable, lo establecido para cada clase y categoría de suelo en el cuadro adjunto.
3. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de la conservación de las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las

---

2 Téngase en cuenta la definición de unidad apta para la edificación del punto 1.3.3 de la TRLOTENC'00.

debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

	URBANO		URBANIZABLE			RUSTICO
	Consolidado	No Consolidado	Sectorizado y ordenado	No ordenado	No sectorizado	
<b>DERECHOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Completar, en su caso, la urbanización pendiente.</li> <li>- Aprovechamiento lucrativo de la parcela.</li> <li>- Edificación, en su caso, con simultánea urbanización.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejecución obras urbanización.</li> <li>- Distribución equitativa beneficios y cargas.</li> <li>- 90% aprovechamiento urbanístico.</li> <li>- Edificación.</li> <li>- Destino edificación a usos autorizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90% aprovechamiento urbanístico del sector.</li> <li>- Salvo ejecución pública, promoción, transformación. Participación en gestión y percepción, en su caso, justiprecio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho a la determinación administrativa de la ordenación pormenorizada.</li> <li>- Derecho a formulación y tramitación Plan Parcial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho de consulta no vinculante.</li> <li>- Derechos propiedad en suelo rústico (categoría de protección territorial).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realización de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, con medios que no comporten transformación.</li> <li>- Realización de obras y construcciones y desarrollo de usos y actividades expresamente legitimadas por la ordenación territorial y urbanística.</li> <li>- Materialización aprovechamiento en edificación, cuando se otorgue, en condiciones especificadas.</li> </ul>
<b>DEBERES</b>	<p>Generales: destinar el suelo al uso previsto en la ordenación; conservar el suelo, las construcciones las cargas impuestas por la ordenación; respetar los límites legislación agraria, dominio público, obras y servicios públicos y recursos sujetos a explotación regulada; cumplir planes y programas sectoriales; permitir la realización por Admón. Prevención, control, restauración; conservar salubridad y ornato de construcciones e instalaciones y rehabilitarlas; solicitar y obtener las autorizaciones administrativas. Preceptivas y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificar cuando se cumplan los requisitos.</li> <li>- Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales.</li> </ul>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ceder obligatoria y gratuitamente suelo necesario para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y precisos para restantes servicios públicos.</li> <li>- Ceder obligatoria y gratuitamente suelo sistemas generales incluidos.</li> <li>- Cesión obligatoria y gratuita en parcelas urbanizadas del 10% de aprovechamiento urbanístico (o abono precio).</li> <li>- Distribución equitativa beneficios y cargas.</li> <li>- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberes de suelo rústico.</li> <li>- Conservar y mantener el suelo y masa vegetal.</li> <li>- Usar y explotar el suelo en forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se contaminen la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.</li> <li>- Pago (en metálico o especie) de canon en caso otorgamiento aprovechamiento en edificación.</li> </ul>			

## **Artículo 22. Deberes de conservación de las edificaciones.**

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 153 y siguientes del TRLOTENC'00.
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.
  - b) Las obras que sin exceder en su coste de ejecución del 50% (cincuenta por ciento) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.
3. A estos efectos, se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:
  - a) En urbanizaciones:
    - El propietario de cada parcela es responsable de mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
    - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, espacios libres ajardinados o no, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
  - b) En construcciones:
    - Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus crecimientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
    - Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.
    - Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

## **Artículo 23. Conservación y ocupación temporal de solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad.

## **Artículo 24. Estado Ruinoso de las Edificaciones: Declaración de Ruina.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155.1 del TRLOTENC, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 153.2 del TRLOTENC.
  - b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia

progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2. En aquellos casos en que el estado ruinoso coincida con elementos con protección declarados oficialmente o incluidos en catálogo, se estará a lo dispuesto en el 58 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

### **TITULO III MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

#### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 25. Definición, ámbito y condiciones de la protección**

1. Las condiciones ambientales estipuladas en el presente Capítulo para la protección del medio ambiente, son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue, con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente. Serán de aplicación a las obras de nueva planta, así como a intervenciones o en el resto de las obras que se pretendan acometer en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas normas, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial, específicamente se cumplirán las determinaciones establecidas en el régimen de usos derivado de la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en todos aquellos preceptos que resulten ser más restrictivos que las normas del presente Plan General.
2. Las obras de nueva planta cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.
3. Por todo ello, toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.
4. Con carácter general, por parte de la administración actuante se deberán potenciar todas las medidas correctoras orientadas a la eliminación de los impactos ambientales preexistentes en el territorio municipal. En este sentido deberán instrumentarse las gestiones necesarias para la elaboración de proyectos de restauración de los ámbitos afectados por extracciones de suelo vegetal y de áridos o piedra ornamental que constituyen una de las principales afecciones, fundamentalmente en las medianías.
5. En el sentido antes mencionado, el Ayuntamiento requerirá a los agentes promotores de los impactos preexistentes para la devolución del territorio objeto de los mismos al estado originario del lugar o, en su caso, exigirá de éstos la aplicación de medidas correctoras que minimicen los impactos producidos en las áreas objeto de extracción de diversos materiales: tierra vegetal, picón, piedra ornamental... mediante, regularización de taludes, repoblación o cualquier otra medida que cumpla con el objetivo de cualificar el espacio degradado. En caso de incumplimiento de la orden de restauración, el Ayuntamiento la efectuará de oficio con cargo al agente implicado.

##### **Artículo 26. Protección de la flora y vegetación**

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial aplicable, todo aprovechamiento

y uso del suelo deberá respetar las siguientes determinaciones con relación a la flora y la vegetación:

1. Con carácter general se respetará la vegetación constituida por especies protegidas, teniendo especial relevancia aquellas determinaciones y preceptos derivados de la aplicación de la siguiente legislación:
  - **Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.**  
Estarán condicionados todos los actos de ejecución que puedan tener alguna incidencia sobre los hábitats de interés comunitario, en los términos preceptuados en esta Norma.
  - **Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.**
  - **Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.**
- a) Para el arranque, recogida, corte y desplazamiento 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.
- b) Plan Forestal de Canarias.
- c) Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero).
2. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
3. La desaparición total o parcial de la masa forestal de un área protegida por causa de incendio, productos químicos o similares impedirá la revisión de la calificación protectora del suelo establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo restituirse el medio a su estado originario.
4. Las actividades, usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten a especies vegetales y arbolado, o al entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.
5. La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

#### **Artículo 27. Condiciones ambientales para el suelo rústico.**

Para aminorar la afección de los usos y actividades antrópicas se establecen las siguientes medidas correctoras:

1. Respecto a la geología y geomorfología.  
Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones, construcciones e instalaciones a la pendiente existente. Se propiciará adoptar las siguientes medidas:
  - a) Taludes de superficie ondulada.
  - b) Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
  - c) Ruptura de los muros de contención mediante la sucesión de los mismos de forma escalonada.
2. Respecto de los recursos edáficos y elementos bióticos (vegetación y fauna).  
Respecto de la utilización del recurso edáfico, toda actuación en suelo rústico deberá tener en cuenta las determinaciones del **Código de Buenas Prácticas Agrarias de la**

**Comunidad Autónoma de Canarias** y en concreto las siguientes:

- a) Mejorar la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos, etc.).
  - b) Respetar las normas establecidas en la legislación sectorial respecto a la aplicación de fertilizantes a la tierra.
  - c) Establecer medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...) de conformidad con la legislación sectorial.
  - d) Desarrollar prácticas de drenaje, con la finalidad de evitar el encharcamiento del suelo.
  - e) Mantener y enriquecer el contenido en materia orgánica del suelo.
  - f) Manejar racionalmente el ganado, de conformidad con las determinaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias, evitando la permanencia de los animales, en densidades importantes, sobre superficies no estancas.
  - g) Protección contra incendios, tomando las precauciones estipuladas por la **Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las Normas Preventivas sobre la quema de rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas o forestales.**
  - h) Respeto a los planes de protección y conservación de la fauna y flora vigentes en el momento de acometer cualquier actuación.
  - i) La instalación de vallas o cualquier otro cerramiento de finca que pueda afectar a especies de la fauna silvestre requerirá licencia municipal e informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza.
3. Respecto al paisaje.
- a) Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio.
  - b) Adaptación a las formas del medio.
  - c) Estructuras que provoquen el mínimo corte visual.
  - d) Ocultar estructuras en la topografía del medio.
  - e) Respetar la tipología constructiva de la zona afectada.
  - f) Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados en el paisaje.

**Artículo 28. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos en suelo rústico.**

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo tendente a la construcción de Sistemas Generales, dotaciones o equipamientos, deberá respetar en todo caso lo siguiente:

1. En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista.
2. Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
3. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
4. Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos.

5. Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.
6. El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. Además, dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.

#### **Artículo 29. Condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable**

Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en la presente Normativa, todo aprovechamiento y uso del suelo, deberá respetar las siguientes determinaciones:

1. Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento.
2. El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
3. En las aceras, donde sea posible, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
4. Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo preverá el riego de ayuda inicial, así como el mantenimiento en buen estado de las instalaciones necesarias para el riego.
5. No podrá modificarse el emplazamiento de las especies vegetales o animales protegidas o elementos de valor etnográfico o arquitectónico. De ser obligado la búsqueda de un nuevo emplazamiento se deberá garantizar la conservación y mantenimiento en su estado original y en su caso su mejora.
6. Las transformaciones de suelo de contacto entre los suelos urbanos o urbanizables y el rústico deberán ser objeto de un cuidadoso estudio desde los instrumentos de desarrollen los mismos, a fin de evitar la brusca transición entre macizo edificado y suelo libre de ocupación. En tal sentido se evitarán los macizos y fachadas continuas en dichos límites, procurando establecer vacíos de transición. Así mismo, el Plan General incorpora en la mayor parte de los casos de frontera espacios peatonales o libres que deberán ser tratados de tal forma que cumplan el objetivo citado. Estas medidas se recogen en las fichas correspondientes a unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable.

#### **Artículo 30. Condiciones ambientales para la urbanización.**

1. La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies características del entorno.
2. Los ámbitos del área de actuación cuya pendiente sea superior al 30% deberían ser considerados como áreas ajardinadas.

3. En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
4. Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
5. La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente.
6. Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
7. Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
8. Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria, donde deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de aceites o cualquier otra sustancia.

**Artículo 31. Condiciones ambientales para las edificaciones, construcciones e instalaciones.**

En todo caso, todo acto de aprovechamiento y uso del suelo, tendrá en cuenta las siguientes determinaciones generales:

1. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. Las edificaciones y construcciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
3. Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del “cableado” sistemático de fachadas. Se propone, en lo posible, la canalización subterránea del cableado.
4. En todo caso todo aprovechamiento y uso del suelo, llevará aparejada la retirada de escombros, residuos orgánicos o inorgánicos, inertes o no, tanto preexistentes, como si los mismos se generaran como consecuencia de la materialización del citado aprovechamiento y uso.

**Artículo 32. Condiciones ambientales para la producción de residuos.**

Toda iniciativa pública o privada, de urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo, cuya actividad sea susceptible de producir Residuos de Construcción y Demolición (RCD), deberá acompañarse de un proyecto con los siguientes requisitos:

1. Determinación el volumen y clase de residuos a generar en la obra objeto de proyecto, tanto de edificación y/o construcción como en las operaciones previas de demolición, movimientos de tierra, desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
2. Previsión expresa de utilización de los Residuos de Construcción y Demolición, en alguna o todas las siguientes operaciones:
  - Como material de relleno en general, en las obras de urbanización o en la ejecución de infraestructuras.
  - En la regularización topográfica del terreno.
  - En el aprovechamiento de la tierra vegetal en zonas verdes dentro del propio ámbito.
  - Cualquier otra operación de reutilización integrada paisajísticamente en el ámbito de actuación y acorde con la preservación del medio dónde se pretenda actuar.
3. Previsión expresa del volumen restante de residuos tras su previa clasificación, que, deberá ser en todo caso de inertes.
4. Documentación acreditativa de la gestión de estos residuos, con fines de reutilización, en primer lugar o eliminación, o en su caso mediante un gestor autorizado, así como el presupuesto económico financiero tendentes a su materialización y ejecución.

### **Artículo 33. Condiciones para disminuir la contaminación lumínica**

1. Las instalaciones de alumbrado exterior de nueva ejecución y las existentes que sean objeto de modificación o ampliación en más de un 50% de la potencia instalada o número de luminarias, deberán atenerse a lo recogido en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, o cualquiera que le complemente o sustituya.
2. Se cumplirán, para dichas instalaciones, los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en el Reglamento indicado.
3. Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación. Cuando se reduzca el nivel de iluminación, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos reglamentariamente.
4. Con excepción de las iluminaciones navideñas y festivas, las lámparas utilizadas en instalaciones de alumbrado exterior tendrán una eficacia luminosa superior a:
  - a) 40 lum/W, para alumbrados de vigilancia y seguridad nocturna y de señales y anuncios luminosos
  - b) 65 lum/W, para alumbrado vial, específico y ornamental.
5. Las luminarias incluyendo los proyectores, que se instalen en las instalaciones de alumbrado excepto las de alumbrado festivo y navideño, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento respecto a los valores de rendimiento de la luminaria y factor de utilización. Además, las luminarias deberán elegirse de forma que se cumplan los valores de eficiencia energética mínima, para instalaciones de alumbrado vial y el resto de requisitos para otras instalaciones de alumbrado.
6. Con objeto de mejorar la eficiencia energética y reducir la contaminación lumínica, se tendrán en consideración las siguientes prescripciones en relación a los proyectores:
  - a) Cuando se utilicen para iluminación de superficies horizontales:
    - se emplearán preferentemente proyectores de tipo asimétrico con objeto de controlar la luz emitida hacia el hemisferio superior

- se ajustará el ángulo de inclinación de la intensidad máxima en el emplazamiento
  - La intensidad en ángulos superiores a 85º emitida por el proyector, se limitará a 50 cd/klm como máximo
- b) En la iluminación de superficies verticales, siempre que resulte factible, deberán cumplirse los siguientes aspectos:
- con objeto de controlar la luz, se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico o que dispongan del apantallamiento preciso
  - la iluminación deberá realizarse preferentemente en sentido descendente, es decir, de arriba hacia abajo.
  - Cuando esto resulte imposible, deberá tratarse que la línea de intensidad máxima del proyector no sobrepase la horizontal en más de 30º
  - El flujo luminoso emitido por el proyector se ajustará a la superficie a iluminar y, en todo caso, no se proyectará fuera de la referida superficie una intensidad luminosa superior a 50 cd/klm.
7. Los sistemas de accionamiento deberán garantizar que las instalaciones de alumbrado exterior se enciendan y apaguen con precisión a las horas previstas cuando la luminosidad ambiente lo requiera, al objeto de ahorrar energía. Toda instalación de alumbrado exterior con una potencia de lámparas y equipos auxiliares superiores a 5kW deberá incorporar un sistema de accionamiento por reloj astronómico o sistema de encendido centralizado.
8. Las instalaciones de alumbrado se proyectarán con dispositivos o sistemas para regular el nivel luminoso mediante balastos serie de tipo inductivo para doble nivel de potencia, reguladores-estabilizadores en cabecera de línea o balastos electrónicos de potencia regulable. Los sistemas de regulación del nivel luminoso deberán permitir la disminución del flujo emitido hasta un 50% del valor en servicio normal, manteniendo la uniformidad de los niveles de iluminación, durante las horas con funcionamiento reducido.

## **CAPITULO II    AMBITOS AMBIENTALES.**

### **Artículo 34.       Definición y Tipos de Ámbitos.**

El PGOS asume áreas, zonas, espacios o ámbitos establecidos por la legislación sectorial y ambiental de carácter comunitario, nacional o autonómico, o delimitado por este PGOS como Ámbitos Ambientales, a los efectos de definir, bien la ordenación ambiental y/o urbanística o el sometimiento a un procedimiento de Evaluación Ambiental concreto, de conformidad con la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental., en relación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretenda implantar en los citados ámbitos.

### **Artículo 35.       Lugares de Importancia Comunitaria (LICS).**

De conformidad con artículo 6.4. párrafo 3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a la Conservación de los Hábitat Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, desde que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, cualquier Plan o Proyecto que se pretenda acometer en el mismo quedará sometido a los dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del citado artículo, consistente en:

1. Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con la legislación en materia de evaluación de impacto vigente, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A la vista de la evaluación de las repercusiones en el lugar el órgano competente manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto sólo tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y si procede tras haberse sometido a información pública.

2. Si a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación y a falta de soluciones alternativas debiera realizarse el plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económicas, el órgano competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida.
3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se estará, en cuanto a los planes y proyectos pretendidos en este ámbito, a lo que determine el citado Real Decreto y a lo que se dicte en su desarrollo.
4. Serán de aplicación para estos ámbitos las Condiciones Ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

#### **Artículo 36. Espacios Naturales Protegidos (ENP)**

La ordenación urbanística de los Espacios Naturales Protegidos, como ámbitos ambientales, se realizará por los planes o normas de los mismos como instrumentos de ordenación, estándose a ellos en cuanto al régimen de aplicación, categorizándose, de conformidad con el TRLOTENC'00, como Suelo Rústico de Protección Natural.

Serán de aplicación para los ámbitos las Condiciones Ambientales estipuladas en el presente Título para la protección del medio ambiente, impuestas a todo aprovechamiento y uso del suelo, cualquiera que sea la actividad que albergue con la finalidad de que no se deriven agresiones al medio ambiente.

### **TITULO IV REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SUS ZONAS Y SERVIDUMBRES**

#### **CAPITULO I CARRETERAS.**

##### **Artículo 37. Condiciones Generales.**

En la tramitación de cualquier figura de planeamiento urbanístico del municipio de Santa Brígida, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a carreteras regionales o insulares, el Ayuntamiento deberá notificar preceptivamente, con anterioridad a la aprobación inicial, el contenido del planeamiento previsto a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al Cabildo de Gran Canaria, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, y en el artículo 3.7 del Decreto 112/2002.

Le corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el informar el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico del municipio de Santa Brígida, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias.

Le corresponde al Cabildo de Gran Canaria, el informar el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red Insular de Carreteras de la Isla de Gran Canaria.

##### **Artículo 38. Ámbito de aplicación.**

1. La Ley de Carreteras, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, LCC, clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, al Cabildo Insular o al Ayuntamiento, respectivamente.

2. En virtud de esta legislación sectorial y del reglamento que la desarrolla, Reglamento de Carreteras de Canarias, Decreto 131/1995, de 11 de mayo, RCC, se establecen las distintas franjas tomadas simultáneamente desde el último elemento funcional de la calzada y de la distancia de la línea límite de edificación medida desde la arista exterior de la calzada (línea blanca exterior), las cuales se indican a continuación en función de la clase de carretera:

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m)			Línea límite de Edificación (m)(*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de interés regional	8	10	7	25
Resto de la Red	3	5	3	12

( \* ) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

3. El dominio público está constituido por los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno del ancho especificado, medido horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. En las carreteras existentes se considerarán, en todo caso, de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario.
4. No podrán ocuparse los terrenos que son de Dominio Público, y específicamente los terrenos que fueron expropiados con motivo de la construcción de las carreteras existentes.

#### **Artículo 39. Condiciones de uso en el ámbito de la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.**

1. Sin perjuicio de las determinaciones propias que para cada uno de los suelos determina la LCC y el RCC que se expresa a continuación, cualquier hueco de entrada a edificaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan implantar, se abrirá a dieciocho (18) centímetros sobre la acera perteneciente al viario de acceso o circundante a las mismas.
2. Los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas deben quedar a partir de la línea de edificación, y entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con su carácter de protección de vías.
3. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general, como zonas no edificables, con las limitaciones en el uso propias de este suelo, de conformidad con el artículo 66.2 del RCC.
4. En el suelo clasificado como urbano en este PGOS, la línea límite de la edificación será la establecida en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, en todo caso ésta deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre, cuando la línea límite definida en el cuadro de franjas del artículo anterior, caiga en la zona de servidumbre.

5. Compete al Ayuntamiento, previo informe de la administración titular y competente para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, conforme al artículo 48 de la LCC.
6. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33. LCC).
7. Los Planes parciales de ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de treinta (30) metros cuando se trate de una autovía, veinticinco (25) metros cuando la carretera esté clasificada como convencional de interés regional, y de doce (12) metros para el resto de la red medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para cumplir con los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la LCC.
8. En las edificaciones existentes que se encuentran ubicadas por delante de la línea límite de edificación establecida para la carretera GC-15, únicamente podrán autorizarse con respecto a ellas, obras de reparación y mejoras, previa autorización correspondiente.
9. 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 antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).
10. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles que desarrolle la urbanización.
11. La ubicación en los suelos urbanizables de zonas destinadas a usos dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social, será fuera de las proximidades de las carreteras, ya que aún desconociendo su utilidad final, la implantación de cualquier tipo de construcción e instalación que suponga una incidencia considerable en el tráfico tanto rodado como peatonal, pueden dar lugar a una merma en la capacidad de los carriles de la vía, así como un tránsito peatonal entre ambos márgenes, lo que supondría una pérdida de la Seguridad Vial inaceptable.

#### **Artículo 40. Accesos a la Red de Carreteras.**

1. Las parcelas colindantes con una Autovía pertenecientes a la Red de Interés Regional del Gobierno de Canarias no podrán tener acceso directo a la misma, debiendo cumplirse lo establecido en la normativa vigente para la autorización de accesos y de vías de servicio.

2. La apertura o modificación de accesos a una carretera de interés regional o insular, así como cualquier clase de obra que afecte a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, como pasos superiores, deberán ser autorizados por el Cabildo de Gran Canaria.
3. Los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras requerirán el informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, en el caso de que las nuevas solicitudes impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.
4. Estos accesos, o cualquier clase de obra, pasos superiores, etc., que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de la Red de Carreteras, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, tendrán la visibilidad exigida por las normas vigentes, contarán con canalizaciones para el drenaje adecuado de las mismas y deben ser compatibles con la normativa vigente en materia de carreteras, es decir: Ley de Carreteras de Canarias, Reglamento de Carreteras de Canarias, Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios, Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras, y las condiciones particulares que en su caso imponga la autorización, que serán vinculantes.
5. Accesos a edificaciones residenciales.  
El acceso a las edificaciones residenciales colindantes con las carreteras sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:
  - a) El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
  - b) Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
  - c) El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente LCC sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

#### **Artículo 41. Uso y Defensa de las Carreteras.**

Para el Uso y Defensa de las Carreteras- Limitaciones de la Propiedad, se estará a lo que se establece en los artículos del 24 al 38 de la LCC y en los artículos 44 al 76 del RCC.

## **CAPITULO II AGUAS**

#### **Artículo 42. Ámbito de aplicación**

1. De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio de los correspondientes Planes Hidrológicos Insulares, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento.
2. En particular, la utilización del dominio público hidráulico y el otorgamiento de los títulos concesionales y autorizaciones, se estará a lo que disponga el Plan Hidrológico

de Gran Canaria y a la Ley 12/1990, así como toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

#### **Artículo 43. Extracción de Áridos**

1. De conformidad con el Plan Hidrológico de Gran Canaria, los áridos de los barrancos tienen la consideración de recursos difícilmente renovables, susceptibles de ser aprovechados mediante autorización. Este aprovechamiento debe ser compatible con la conservación y mejora de la calidad del medio físico por lo cual las autorizaciones, así como las licencias preceptivas, se concederán prioritariamente en aquellos barrancos en los que, paralelamente a la autorización de extracción de áridos, se acometan actuaciones destinadas a regenerar el entorno, a mejorar las condiciones de evacuación del cauce, a favorecer la infiltración u otras.
2. Las autorizaciones y licencias a las que se hace referencia el artículo anterior, se deberán ajustar a los Planes de Uso y Gestión de cada Cuenca cuya elaboración corresponde al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. En este sentido, hasta que no sean redactados los Planes que afectan al municipio de Santa Brígida se establece que el volumen mínimo de extracción autorizado será de 5.000 m<sup>3</sup>, al considerar que las cantidades menores pueden ser suministradas por concesionarios habituales, y en el caso de no existir éstos se podrán autorizar cantidades inferiores a dicho volumen mínimo fijado.
3. En el momento en que se aprueben los Planes de Uso y Gestión de Cuencas correspondientes, los peticionarios de autorizaciones de extracción de áridos aportarán con la solicitud un proyecto redactado por técnico que describa y justifique las extracciones, el cual incluirá las acciones que pretendan llevar a cabo para regenerar y mejorar el entorno, en especial, aquellas que correspondan con la realización de trabajos en relación con las márgenes y sus refuerzos, a fin de evitar la desviación del cauce como consecuencia de las depresiones causadas con las extracciones.

#### **Artículo 44. Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.**

1. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los suelos de uso industrial, o aquellos que en un futuro se califiquen, antes del otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, se deberán justificar ante el Consejo Insular de Aguas, el origen del agua necesaria para su funcionamiento con anterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, en cualquier caso las zonas industriales situadas bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.

#### **Artículo 45. Condiciones del uso del agua en urbanizaciones e instalaciones turísticas**

1. Las nuevas urbanizaciones e instalaciones turísticas, recreativas y de ocio situadas en la superficie bajo, al menos, la cota 300 estarán obligadas a suministrarse mediante agua desalada de mar.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.

### **CAPITULO III RESIDUOS**

#### **Artículo 46.      Ámbito de aplicación.**

Será de aplicación a la generación y gestión de toda clase de residuos, la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como la normativa en desarrollo de la misma.

De conformidad con la citada Ley, en Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencia y Complejos Ambientales, se considerarán como infraestructuras de gestión de residuos.

#### **Artículo 47.      Residuos de construcción y demolición.**

1. Los Residuos derivados de la Construcción y Demolición (RCD), deberán ser gestionados mediante gestor autorizado o bien, de conformidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y de los Planes Territorial Especiales de Residuos (PTE-R) y de Actividad Extractiva y Vertidos (PTE-12) de Gran Canaria, mediante su reutilización, en:
  - a) Áreas extractivas, en aplicación de la legislación sustantiva reguladora de la actividad minera, tal como la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, modificado por el RD.777/2012, de 4 de mayo, de modificación del anterior, de la legislación de impacto ambiental u otras que se estimen aplicables a la materia, en cumplimiento de la obligación de restauración de las mismas basándose en los criterios del Plan de Restauración que se formule, de conformidad con el Real Decreto 975/2009 y 777/2012, citados y con las condiciones de la Declaración de Impacto.
  - b) Áreas afectadas por actividades extractivas en los supuestos de inexistencia del Plan de Restauración, se elaborará expresamente un Plan Territorial Especial de Restauración Minera, de conformidad con el artículo 37 del TRLOTENC'00, o bien se presentará un Proyecto de Restauración, en ambos casos, de conformidad con los criterios establecidos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
  - c) Áreas Degradadas del Territorio sometidas a restauración, siempre que exista un proyecto integral de restauración ambiental de las mismas y se requiera la aportación de determinados volúmenes de Residuos de Construcción y Demolición procedentes de otros proyectos, que se realizará conforme vaya demandándose en el programa de restauración establecido en dichas áreas, debiendo tener los residuos las características requeridas por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
2. Mediante el almacenamiento definitivo, en Puntos Limpios y Complejos Ambientales o en Áreas aptas para la realización de vertidos de RCD previa la realización de un Proyecto de Eliminación en aquellas áreas delimitadas en el Plan Insular de Ordenación.

### **TITULO V      REGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

#### **Artículo 48.      Calificación del suelo urbano: Usos.**

1. Dentro de la División secundaria del suelo, el suelo urbano se califica, de manera estructural mediante la asignación de los usos globales, estándose a la Ordenación Pormenorizada del presente PGOS para la asignación de los usos pormenorizados.
2. La calificación del suelo urbano en la ordenación estructural queda reflejada en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura General y Usos del Suelo.

3. Sobre la base de los usos globales, la calificación de manera pormenorizada determina los usos de los que son susceptibles los terrenos incluidos en su ámbito, asignándoles los usos característicos, complementarios, compatibles o alternativos definidos para cada una de las subzonas determinadas en suelo urbano, además de los usos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Las condiciones de implantación, así como el régimen de compatibilidad entre los usos, son los regulados en los apartados correspondientes en las *Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada*.

#### **Artículo 49. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
    - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares. (\*)
    - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
    - c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
    - d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
- (\*) De acuerdo con el apartado a) de este artículo la urbanización del Palmeral precisa de completar las unidades de obra que figuran en el Informe Municipal a la recepción definitiva de la urbanización, que hace referencia al Polígono 3 del Plan Parcial.
2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.
  3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:
    - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
    - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
    - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
    - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
  4. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III del TRLOTENC'00.
  5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. Dicha autorización producirá, por ministerio del TRLOTENC'00, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá

necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

#### **Artículo 50. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado**

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
  - a) Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) del TRLOTENC'00.
  - b) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente.
  - d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
  - e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
  
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en el TRLOTENC'00, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
  - h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
  - i) Adscribir a la construcción de viviendas protegidas al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de los ámbitos.

3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III del TRLOTENC'00. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
  - b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
  - c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
  - d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
  
4. La autorización simultánea producirá, por ministerio del TRLOTENC'00, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

## TITULO VI REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

### Artículo 51. Calificación del Suelo Urbanizable: Usos

1. El Suelo Urbanizable del municipio de Santa Brígida está destinado a los siguientes usos característicos, en relación directa con los sectores que se delimitan:
  - Sectores de uso residencial.
  - Sectores de uso industrial.
  
2. Los usos característicos y compatibles para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo y en la tipología edificatoria que se le asigne. Las condiciones de implantación, así como el régimen de compatibilidad entre los usos, son los regulados en los apartados correspondientes en las *Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada*.
  
3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los sectores estarán, en cuando a su desarrollo, determinaciones y ejecución a lo que se determine en el Título relativo al *“Desarrollo, Gestión y Ejecución Urbanística del Planeamiento”* de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.”

### Artículo 52. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada comparte los deberes y derechos concretados en el Artículo 21 *“Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios”* de la presente Normativa y en concreto las siguientes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como dedicar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial a la edificación de viviendas sujetas a

- regímenes de protección pública, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con los artículos 32.2.B).4 y 71 del TRLOTENC'00.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 59 del TRLOTENC'00 y en el número 3 de este artículo, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.
  - c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.
  - d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 del TRLOTENC'00 y en el número 2 siguiente.
2. Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales.
  3. El Ayuntamiento, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrá:
    - a) Otorgar licencia de edificación.
    - b) Proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.
  4. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:
    - a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.
    - b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:
      - Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en el TRLOTENC'00.
      - Participar, en la forma y condiciones determinados en el TRLOTENC'00, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.
      - Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.
  5. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado ordenado tendrán los siguientes deberes:
    - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
    - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
    - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
    - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
- i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

### **Artículo 53. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.**

1. De conformidad con el artículo 70 del TRLOTENC'00, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TRLOTENC'00, así como el Artículo 21 de la presente Normativa, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial de Ordenación sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del TRLOTENC'00.
2. En las fichas, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo, correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se determinan las instrucciones para la redacción del Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística.
3. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.
4. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes, antes de que se apruebe el correspondiente Plan Parcial de Ordenación:
  - a) Las que correspondan a sistemas generales.
  - b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 del TRLOTENC'00.
5. En cuanto a la adscripción a viviendas sujetas a régimen de protección pública:
  - a) Los instrumentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado de uso característico residencial deberán adscribir parcelas concretas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado, de acuerdo a lo que establezca para cada sector la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo.
  - b) En el conjunto del suelo urbanizable sectorizado no ordenado del uso residencial tal adscripción será como mínimo el 30% de la superficie edificable residencial prevista por el planeamiento para dicho conjunto.

## TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 54. Usos, actividades y construcciones autorizables en suelo rústico

Como consecuencia de la aprobación y entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, el planeamiento general deberá asumir las determinaciones NAD (Normas de Aplicación Directa) contenidas en el Plan Insular, además de aquellas derivadas de los Planes Territoriales que lo desarrollan. Así mismo, los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán ajustarse a las determinaciones del TRLOTENC'00, así como a lo establecido en la presente Normativa.

Estas determinaciones se agruparán según los siguientes criterios:

**A.-** Determinaciones aplicables a los aprovechamientos característicos del suelo rústico por Ley y asumidos por el presente PGOS, entre los que se encuentran los aprovechamientos primarios del suelo tales como el **agrícola, ganadero y forestal.**

**B.-** Determinaciones aplicables a los aprovechamientos que deberán preverse expresamente en la categoría de suelo donde se pretendan implantar, que se determinarán como usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizables, como aquellos directamente relacionados con los usos ajustados a la naturaleza de la categoría de suelo, que expresamente se autoricen por ser compatibles con la categoría de suelo donde se pretendan implantar.

**C.-** Determinaciones aplicables a las actividades de interés general que quiebran con las reglas generales del régimen aplicable al Suelo Rústico y suponen aprovechamientos excepcionales por Ley tales como **usos industriales, residenciales (fuera de asentamientos, en los términos que establece el artículo 66.7 y 66.8 del TRLOTENC'00), turísticos y dotacionales**, que se permitirá expresamente en el régimen de la categoría de suelo donde pretendan implantarse, a excepción del suelo protegido por sus valores ambientales.

Las actuaciones citadas requerirán expresamente **Proyecto de Actuación Territorial**. Sin embargo los usos siguientes, y de conformidad con el TRLOTENC'00 sólo requerirán Calificación Territorial, siempre que estén previstos en el presente PGOS y en la categoría de suelo rústico donde se pretenda implantar:

- 1.- Instalaciones para el uso y dominio público.
- 2.- Establecimientos comerciales y de servicios.
- 3.- Instalaciones de deporte al aire libre y acampada.
- 4.- Establecimientos de Turismo Rural.

Con carácter general, y para todo tipo de uso, se entenderán incluidos los usos, actividades y construcciones accesorias, complementarias y necesarias para la materialización de los mismos, además de aquellos establecidos en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### Artículo 55. Régimen Jurídico del Suelo Rústico

1. Los propietarios del suelo rústico, tendrán los siguientes derechos y deberes:
  - a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen en esta normativa.
  - b) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación del presente PGOS.

- c) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones del TRLOTENC'00.
2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
3. Cuando la ordenación establecida por este PGOS permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación para uso residencial, industrial, turístico o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a al Ayuntamiento, por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Ayuntamiento de Santa Brígida.
4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística del presente PGOS fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.
5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:
- a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y el paisaje rural mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
  - b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
  - c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine por este PGOS. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las edificaciones de uso residencial (viviendas) y construcciones de uso agrario (granjas o explotaciones ganaderas u análogas), incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
  - d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y/o ganadera y el funcionamiento de los equipamientos.
  - e) Las obras de ampliación de los edificios susceptibles de rehabilitación no podrán dar lugar a un aumento mayor de 15 m<sup>2</sup> útiles, y siempre estará limitado a la dotación de servicio de baño y cocina.

#### **Artículo 56. Unidad apta para la edificación.**

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, y de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del TRLOTENC'00 se define como Unidad Apta para la Edificación, el suelo natural clasificado como suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación afecto a la edificación permitida, conforme en todo caso a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

### **Artículo 57. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico**

1. Se considerará parcelación urbanística, de conformidad con lo preceptuado en el TRLOTENC'00, cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo rústico en dos o más lotes nuevos independientes y adscritos a la categoría de asentamiento rural, que deberá respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida para los citados asentamientos.
2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas en el resto del suelo rústico inferiores a la unidad mínima de cultivo esto es 10.000 metros cuadrados.

### **Artículo 58. Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial**

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran introducirse reglamentariamente, o en su caso el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y sus Planes de Territoriales, y en cumplimiento de los artículos 32.2.A).6). y 62.ter.2 del TRLOTENC'00, se regulan a continuación las condiciones complementarias al régimen general establecido para el suelo rústico en este Título, que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial (PAT) y garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, las cuales son las siguientes:

1. Condiciones Generales
  - a) Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario para todo aprovechamiento y uso del suelo rústico para las construcciones en el mismo, y en especial las especificadas en el artículo 65 del TRLOTENC'00, respetando los parámetros fijados en el apartado 2 del mismo artículo.
  - b) Albergar usos que no generen residuos de efectos contaminantes, y en todo caso, usos y actividades que garanticen una adecuada gestión de los mismos, bien directamente en el lugar donde se generan mediante instalación de depuradoras, o bien indirectamente por medio de un gestor autorizado, en cumplimiento de la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como de la Ley 12/1999 de 26 de Julio, de Aguas.
2. Condiciones particulares para los usos turísticos en establecimientos alojativos, así como dotacionales comunitarios.
  - 2.1. Uso Turístico.
    - a) El uso turístico se autorizará en establecimientos en la modalidad hotelera.
    - b) Se establecerá una distancia mínima entre sí y con respecto a los núcleos de población que deberá respetarse, según las actividades permitidas, a fin de garantizar una disposición uniforme de tales usos en el territorio, o lo que es igual, para evitar la concentración puntual de usos y actividades análogas.
  - 2.2.- Usos Dotacionales Comunitarios: Áreas de Servicio de Carreteras.
    - a) El uso de áreas de servicio de carreteras cumplirá las siguientes condiciones:
    - b) Mantendrán una distancia mínima de seguridad a todo núcleo de población no inferior a los 500 metros.
    - c) Deberán disponer de acceso propio directo desde la carretera hacia su propio viario de servicio interior.
3. Usos prohibidos expresamente mediante Proyecto de Actuación Territorial.

Quedan prohibidos los Proyectos de Actuación Territorial no previstos en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y sus Planes Territoriales de desarrollo. Asimismo, queda prohibido la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, en

suelos categorizados como de protección ambiental de conformidad con el artículo 55 del TRLOTENC'00.

4. Condiciones estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial.
- Sin perjuicio de lo establecido en el presente Capítulo, se establece con carácter genérico las siguientes condiciones estéticas:
- a) No exceder en su altura de las dos plantas sobre el terreno natural en todo punto de la edificación (o su equivalente numérico de 6'5 metros de altura).
  - b) Se deberá producir una fragmentación de los volúmenes edificados cada vez que unitariamente se alcance una ocupación de 600 m<sup>2</sup>, componiéndolos al modo de los caseríos tradicionales, huyendo de las tramas ortogonales o repetitivas.
  - c) Necesariamente habrá de disponer de una vía de acceso preexistente para garantizar la accesibilidad, permitiéndose la mejora o adecuación de caminos rurales a tal fin, pero no la apertura de caminos nuevos.
  - d) Se ejecutarán perfectamente los acabados mediante materiales no perecederos y de fácil conservación, de carácter natural o similares, en colores asimilables al entorno de manera que favorezcan una mejor integración en el paisaje, evitando, así mismo los materiales reflectantes.
  - e) Se garantizará el desmantelamiento en caso de abandono de la actividad o si desapareciese la necesidad que le dio origen, recuperando el paisaje natural anterior en la medida de lo posible.
  - f) Se realizará un estudio del impacto visual que se genere por la actuación en el que se valorará la misma desde los puntos de vista más comunes y transitados, incluso cuando estos fueran exteriores al propio municipio, para incluir, si fuera preciso, las mejores medidas correctoras posibles.

## **CAPITULO II DETERMINACIONES GENERALES DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 59. Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en Suelo Rústico.**

De conformidad con el artículo 65 del TRLOTENC'00, todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones:

1. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres o de los conjuntos históricos o tradicionales.
2. No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
3. Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
4. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

5. Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
6. Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

**Artículo 60. Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.**

1. El PGOS establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar las siguientes determinaciones, las cuales se complementan con las determinaciones específicas previstas para cada una de las categorías de suelo rústico de la presente Normativa. En el caso de los Asentamientos Rurales, las condiciones sobre tipología, retranqueos y alturas, vendrán determinadas específicamente para cada uno de ellos.
  - a) Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las **condiciones particulares** de este PGOS aplicables a cada categoría de suelo, y las especificaciones que se expresen a continuación. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el **Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias** (Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero). En todo caso los usos, actividades, construcciones e instalaciones, requerirán los informes preceptivos de los órganos competentes en cada materia, para la autorización de la actividad económica, la Calificación Territorial o PAT que justifique la adecuación de las mismas a la Normativa.
  - b) Las construcciones e instalaciones que se pretendan ubicar en suelo rústico deberán ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y deberán guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. En caso de construcciones e instalaciones agrarias, deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad agraria, necesarias para las explotaciones y guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Licencia Municipal.
  - c) Dichas construcciones e instalaciones deberán tener carácter de aisladas, a excepción de las viviendas preexistentes en las que se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.
  - d) Las construcciones e instalaciones que se pretendan ubicar en suelo rústico deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros y máximo de cinco (5) metros a linderos y diez (10) metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto de este eje. El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. Estas distancias serán de aplicación a las construcciones y edificaciones no afectando a los cerramientos e invernaderos, con la excepción de la distancia a vías y carreteras en cuyo caso son de aplicación las distancias que determina la Ley de Carreteras.
  - e) Las mencionadas construcciones e instalaciones deberán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el treinta (30) por ciento.
  - f) Además de los usos y actividades prohibidos, no podrá ejecutarse o autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico ninguna construcción, instalación, uso o actividad que comporte riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección,
  - g) Las construcciones e instalaciones a ubicar en suelo rústico deberán cuidar el diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones, con la finalidad de mantener el equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes.

- h) Las actividades o usos a implantar en suelo rústico deberán garantizar la no afectación de valores naturales o históricos, el mínimo impacto sobre el paisaje de la actuación solicitada.
- i) Se garantizará el respeto a los accesos, caminos pedestres de uso público, caminos 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.
- j) Se deberá retirar los escombros, materiales o elementos sobrantes y su traslado a vertedero autorizado y/o de las construcciones provisionales (casetas de obra, caminos...) que hayan sido necesarias para la realización de las obras autorizadas, así como la restauración de cualquier daño o afección sobre los elementos existentes y el medio natural.
- k) No se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de las edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo rústico, salvo aquellos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismas.
- l) Se deberán utilizar colores y materiales que ayuden a integrar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio rural en el que se ubiquen.
- m) Los estanques y depósitos deberán estar ejecutados con materiales que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra. Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de 1'50 metros de altura, que deberá estar en buen estado en todo momento. Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará por el técnico redactor del proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será menor de tres (3) metros. Se consideran excluidas a estos efectos las construcciones e instalaciones agrícolas.
- n) En cuanto a la perforación de pozos y galerías, la construcción de nuevas presas, represas o cualquier infraestructura hidráulica, se habrá de estar a lo determinado por el Plan Hidrológico de Gran Canaria.

#### **Artículo 61. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en el marco del artículo 65 del TRLOTENC'00, se permitirá realizar obras de conservación, adecuación y mejora las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes en suelo rústico cuando se realicen en ellas obras de transformación con la finalidad de su adecuación a los requerimientos de habitabilidad propios del uso residencial, o adecuación a otros usos agrarios o adecuación ambiental, que estén permitidos por el régimen específico de la categoría de suelo rústico donde se localicen, y que la parcela en que se ubique no cumpla con las condiciones impuestas para alcanzar la superficie mínima de parcela:
  - a) Siempre que éstas no impliquen un aumento de volumen.
  - b) En aquellos casos en que se justifique debidamente, y quede suficientemente garantizada su integración formal y estética en el conjunto, minimizando el impacto sobre el territorio, se podrá permitir un aumento de volumen sobre la rasante del terreno natural, o volumen aparente.

#### **Artículo 62. Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico**

##### **A.- Condiciones Generales**

De conformidad con el artículo 66.8 del TRLOTENC'00, se regulan en el presente artículo las condiciones particulares para los usos, actividades e intervenciones en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGOS.

Para la definición de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, se estará a lo dispuesto en el artículo 116.2. del PIOGC.

Estas condiciones serán:

1. Se permitirá la rehabilitación para su conservación de edificios antiguos. Se podrán destinar a turismo rural edificaciones que tengan valor etnográfico o arquitectónico, catalogado, en carta etnográfica o apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o establecimientos de servicios construcciones que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de estar de acuerdo con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, Sección 18 de Patrimonio, volumen IV, tomo II para este tipo de intervenciones.

A los efectos de este apartado se consideran establecimientos de servicios los edificios con los siguientes usos:

- Usos terciarios:
    - Comercial en la categoría de pequeño comercio.
    - Hostelería y restauración en a categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y restaurantes.
  - Usos dotacionales en la categoría de dotacional comunitario, museo, casa del queso, del vino y similares.
- a) Para que un edificio o construcción de valor etnográfico o arquitectónico pueda ser objeto de una rehabilitación, deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto, que conserve los muros que conforman las fachadas en toda su altura y sean estructuralmente aptos, así como conservar los elementos estructurales de valor, muros de carga, cubiertas y composición de volúmenes y tipologías.  
A los efectos de este artículo, se considera rehabilitación el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.
  - b) Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores.
  - c) Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas.
  - d) La rehabilitación en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros.
  - e) Se respetarán tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, revestimientos, cubiertas, colores, etc.).

2. Se podrán efectuar obras de ampliación en las edificaciones susceptibles de rehabilitación, bajo las condiciones de los apartados anteriores y con las limitaciones que para cada uso se determinan a continuación:

- a) En el uso residencial se permitirán obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no podrá en ningún caso exceder de los quince (15) metros cuadrados útiles para baño y cocina, hasta un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos totales.
- b) En el **uso de turismo rural** que cumpla las condiciones contenidas en la Ley 19/2003 de Directrices, se permitirán obras de ampliación, bajo las condiciones

establecidas que determinen la normativa sectorial pertinente y no contravengan las contenidas en el Plan Insular de Ordenación.

3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, las intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones con valor etnográfico o arquitectónico, que estén recogidas en el Catálogo Arquitectónico de Santa Brígida, que se formule y tramite de forma autónoma a este plan, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39.2.b. del TRLOTENC'00, se regirán por lo dispuesto en dicho Catálogo, la normativa específica sobre la materia y lo recogido en el Artículo 116.3 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. No obstante, para aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones que no figurasen contenidos en dicho Catálogo o Carta y posean algún tipo de valor, la definición de las intervenciones y su regulación paramétrica se estará a lo regulado por el Plan Insular de Ordenación en su Sección 18 de Patrimonio, volumen IV, tomo II, artículo 116.5.

#### **B.- Condiciones Particulares para las cuevas como bien integrante del patrimonio etnográfico.**

1. Las cuevas, así como los poblados que las forman pueden destinarse al uso agrario y residencial en vivienda unifamiliar con dependencias en la misma siempre que este sea un uso preexistente, que se encuentren afectadas por la categorización de Asentamiento Rural o aquellas de reconocido valor etnográfico.
2. En las cuevas preexistentes, así como en las construcciones e instalaciones adosadas a la misma, se permitirá la rehabilitación para su conservación, incluso la ampliación indispensable para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de conformidad con el artículo 66.8 del TRLOTENC'00 y lo determinado en las Condiciones Generales del punto anterior.
3. En relación a la citada ampliación, se podrán adosar a la fachada de la cueva excavada, siguiendo los criterios estéticos y compositivos tradicionales de máxima adaptación volumétrica y mimetización con el territorio; estrictamente aquellos volúmenes, formalmente fragmentados e irregulares, requeridos para adecuar las mismas a las exigencias legales de habitabilidad, de acuerdo con los módulos mínimos aplicables a las piezas de aseos y cocina. A este respecto, las ampliaciones y adosamientos deberán garantizar la ventilación natural del interior de la cueva y situarse en los lados de la entrada principal de la cueva. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 116.4 de la sección 18 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
4. La altura máxima del edificio será de una (1) planta o de tres metros y medio (3'5 m). La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada.
5. En cualquier supuesto, se estará a lo dispuesto en la sección 18, artículo 114.5 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria que regula define y establece los criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular. Hábitats con casas-cueva.
6. Se permite el uso de turismo rural en establecimientos que ocupen edificaciones o cuevas rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en estas Normas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

#### **Artículo 63. Condiciones para la implantación de Turismo Rural**

1. Edificaciones de valor arquitectónico y etnográfico

2. Deberá adecuarse y delimitarse en el interior de la parcela asociada al edificio destinado a Turismo rural espacio para plazas de estacionamiento de vehículos. Sin perjuicio de lo establecido en legislación sectorial, la proporción de plazas de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el PIO/GC será:
  - a) 1 plaza por cada habitación del establecimiento
  - b) 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación
  - c) 8 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de restaurante, en caso de la existencia de este y si su capacidad supera la capacidad alojativa del establecimiento turístico.
3. Para la implementación de uso de Turismo Rural en edificaciones preexistentes, no se permitirá la apertura de nuevas vías ni una alteración significativa de los elementos del paisaje y del recurso natural.

**Artículo 64. Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada.**

1. Se considerarán establecimientos para la ganadería estabulada, las granjas, establos y alpendres, las construcciones e instalaciones destinadas al uso ganadero.
2. Respecto a la localización, las granjas y las explotaciones ganaderas se podrán emplazar en las categorías de suelo rústico donde se permita o autorice en la normativa sectorial de aplicación así como en las secciones 6 y 7 de zonificación y regulación de usos, anexos 1, 2 y 3 de los cuadros de regulación específica de usos del Plan Insular de Ordenación.
3. Se consideraran las siguientes especificaciones, con carácter orientativo, sobre superficies construidas por cabeza de ganado, para los alojamientos de animales:

<i>ESPECIE</i>	<i>m<sup>2</sup> cubierto</i>
Vacuno	6
Caprino/Ovino	2
Porcino (por madre)	6
Conejos	0'4
Aves menores	0'1
Otros	Calificación Territorial

4. Superficie mínima de parque por cabeza de ganado:

<i>ESPECIE</i>	<i>S. Mínima (m<sup>2</sup>/cab.)</i>
Vacuno	5
Caprino/Ovino	2
Otros	s/ informe del órgano competente

5. Condiciones particulares:
  - a) La altura máxima de cornisa será de tres con cincuenta (3'50) metros, en 1 planta.
  - b) La cubierta será inclinada, con pendiente suficiente para la evacuación del agua de lluvia, será de materiales no perecederos preferentemente de teja, acabada en colores que se integren en el medio. No se permiten materiales reflectantes. Se

recomienda el empleo de piedra seca en revestimientos o el enfoscado de las paredes y el uso de colores ocres.

- c) La autorización de implantación y construcción de este uso está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción de fertilizantes de estiércol producido y/o a la implantación de sistemas de tratamientos o eliminación de residuos y cadáveres con las suficientes garantías sanitarias y de contaminación medioambiental.
- d) La gestión de los residuos se atenderá a lo especificado en la legislación sectorial vigente.
- e) En cuanto a los corrales y gallineros, el cerramiento no podrá ser de obra, se realizarán preferentemente con cercas de madera o, en su defecto metálicas. No se permiten cobertizos de obra.

Para la regulación de los usos agropecuarios el PGOS atenderá a los cuadros de regulación específica de usos del Plan Insular y especialmente a los distintos tipos de usos ganaderos. Una vez aprobado el PTE Agropecuario el PGOS se adaptará a los parámetros que éste regula.

## **Artículo 65. Condiciones para los accesos en Suelo Rústico.**

### **A.- Condiciones generales.**

1. Con carácter general, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en el presente PGOS o en su caso en el planeamiento de desarrollo del mismo, salvo los virios en interior de parcelas y accesos que se regulan en la sección 7 del volumen IV, Tomo I del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aplicándose la taxonomía y características dimensionales contenidas en este documento.

A estos efectos, se considerarán accesos preexistentes, los determinados en los correspondientes planos del presente PGOS u oficiales, tales como Catastrales, de Carreteras o Militares de caminos, vías rurales y pistas forestales existentes a la entrada en vigor del PGOS. Se garantizará el respeto a los caminos pedestres de uso público, caminos 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.

2. La apertura o modificación de accesos a una carretera de interés regional o insular deberán ser autorizados por el Cabildo de Gran Canaria. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias informará las solicitudes de nuevos accesos a carreteras de interés regional cuando impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.
3. Estos accesos, o cualquier clase de obra, pasos superiores, etc., que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de la Red de Carreteras, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras, tendrán la visibilidad exigida por las normas vigentes, contarán con canalizaciones para el drenaje adecuado de las mismas y deben ser compatibles con la normativa vigente en materia de carreteras, es decir: Ley de Carreteras de Canarias, Reglamento de Carreteras de Canarias, Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios, Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras, y las condiciones particulares que en su caso imponga la autorización, que serán vinculantes.

### **B.- Condiciones para los accesos a edificaciones residenciales.**

1. En Asentamiento Rural, sólo se permitirán la apertura de aquellos accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos.
2. En edificaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación, no se permitirá la apertura de nuevos accesos, ni ampliación de los existentes, limitándose las intervenciones a la reparación y conservación para la mejora de las condiciones de los mismos, bajo la consideración de acceso a las edificaciones preexistentes.
3. El acceso a las edificaciones residenciales colindantes con las carreteras sólo se autorizará con las siguientes condiciones preceptivas y vinculantes:
  - a) El acceso se diseñará de forma que los vehículos que realicen la maniobra de entrada a la edificación o incorporación a la vía lo hagan siempre de frente y, por tanto se dispondrá en el interior de la parcela de una superficie que permita el cambio de sentido del vehículo.
  - b) Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, permitirán que la apertura de los mismos se realice sin que el vehículo quede detenido tanto en el carril de circulación o como en el arcén.
  - c) El diseño de los mismos permitirá el uso de las zonas de servidumbre para los casos previstos en la vigente LCC sin que ello de lugar a que quede sin acceso la propiedad.

#### **C.- Condiciones para los accesos con fines de uso agrario.**

1. Sólo se permitirá la apertura de nuevos accesos con fines agrarios, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Aquellas determinadas por el artículo 66.4 del TRLOTENC'00, esto es la apertura debe concurrir con los siguientes requisitos: necesaria para la explotación agraria que se desarrolla y que sirve de base a la apertura, ser precisa para el desarrollo de la actividad agraria, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma, quedando en todo caso vinculada tal apertura con la actividad que se desarrolla en los citados terrenos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe emitido por el órgano competente.
  - b) Deberá discurrir en su totalidad por el interior de una única propiedad.
  - c) Se deberá acreditar la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al nuevo acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.
  - d) La sección transversal de la vía tendrá como máximo hasta cuatro (4) metros con apartaderos, debiendo en todo caso, no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generan pendientes superiores al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atravesase el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno.

#### **D.- Condiciones e intervenciones en accesos preexistentes.**

1. Se permitirán en los accesos preexistentes, obras de reparación, conservación y mejora siempre y cuando concurran las siguientes condiciones:
  - a) La edificación que le sirve de soporte, debe encontrarse en situación legal de fuera de ordenación de conformidad con lo prescrito en el presente PGOS.
  - b) Que se acredite la puesta en explotación de los terrenos que sirven de soporte al acceso, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los mismos.

2. Excepcionalmente, se permitirán obras de ampliación de la sección transversal de la vía, como máximo hasta cuatro (4) metros en general y hasta seis (6) metros para el uso agrario intensivo, debiendo en todo caso concurrir con los siguientes requisitos:
  - a) Que la ampliación no suponga una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes que generen pendientes superior al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atraviese el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno.
  - b) Que la ampliación solicitada sea necesaria para la explotación agraria que se desarrolla y que sirve de base a la ampliación y ser precisa para el desarrollo de la actividad agraria, debiendo guardar proporción con la extensión y características de la misma. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

### **CAPITULO III CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

#### **Artículo 66. Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)**

##### **A.- Usos característicos.**

Los usos característicos de esta categoría de suelo rústico son el de Uso de Conservación y Mejora Ambiental, que comprenden las actuaciones de conservación y mejora (restauración y rehabilitación) de los valores naturales o ecológicos, así como el estudio y divulgación de los recursos naturales. También se incluye el Uso de Esparcimiento en el Medio Natural, que incluyen las actividades de uso y disfrute de la naturaleza y valores citados.

1. El Uso de Conservación y Mejora Ambiental comprende las siguientes actividades:
  - a) Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
  - b) Las actividades científicas y las instalaciones imprescindibles que sean necesarias para el desarrollo de proyectos científicos relacionados con los valores naturales y culturales de la zona.
  - c) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza o con el espacio natural y las instalaciones y edificaciones de escasa entidad relacionadas con las mismas (centros de visitantes, etc.), preferentemente ocupando edificaciones preexistentes.
  - d) Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.
  - e) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
2. El Uso de Esparcimiento en el Medio Natural comprende las siguientes actividades:
  - a) Las actividades recreativas que no conlleven instalaciones fijas.
  - b) Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.

##### **B.- Usos permitidos y autorizables.**

Con carácter general se consideran usos y actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección los valores naturales o ecológicos y que no estén expresamente prohibidos. En concreto, las actividades de protección, conservación y mejora de los valores naturales, paisajísticos, y culturales y en especial la repoblación y las mejoras de las masas forestales.

1. Usos primarios:

- a) Usos Agrícolas. Usos y actividades agrícolas preexistentes en explotaciones de tal carácter, permitiéndose intervenciones para el mantenimiento y conservación de las mismas, así como las instalaciones accesorias o complementarias a las mismas, siempre y cuando sea compatible con los valores naturales y ecológicos que se protegen. Así mismo se permitirá el uso de abonos o productos fitosanitarios de forma controlada.
- b) Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas, en su actual localización, la explotación de pastizales, así como las instalaciones, y edificaciones estrictamente necesarias para cumplir con la legislación sectorial de aplicación.
- c) Usos Forestales. Las actividades forestales, las instalaciones y edificaciones de escasa entidad asociadas a dicho uso.
- d) Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc..).
- e) Usos de esparcimiento en el medio natural.
- f) Las actividades recreativas y de pernoctación que conlleven instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.)
- g) Otros usos. La apicultura, (solo colmenas).

2. Usos industriales:

- a) Uso Industrial Artesanal en edificación existente con valor etnográfico y vinculada a los usos primarios compatibles.

3. Usos terciarios:

- a) Uso comercial asociado a las actividades recreativas y divulgativas y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
- b) Uso comercial asociado a los usos primarios permitidos en edificaciones preexistentes.

4. Usos turísticos:

- a) Establecimientos de turismo rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
- b) Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, siempre que estén localizados en suelos zonificados como Bb1.2, Bb2 o Bb3 por el Plan Insular de Ordenación y se encuentren incluidos en Sistema Territorial Disperso, sin perjuicio de lo que pueda establecer al respecto el Plan Especial de Ordenación de los STD.

5. Usos dotacionales de dotación comunitaria:

- a) Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.

- b) Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
  - c) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: La reestructuración, acondicionamiento y ampliación, en su caso, de centros de carácter asistencial sanitario y no sanitario existentes, así como su nueva implantación en edificios o complejos preexistentes.
  - d) La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
  - e) Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.
6. Usos dotacionales de infraestructuras. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
- a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
  - c) Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores.
  - d) Las conducciones y canalización para el transporte y distribución de aguas y las instalaciones necesarias para el abasto.
  - e) Infraestructuras de saneamiento, las conducciones y canalizaciones de saneamiento que inevitablemente tengan que ubicarse en esta zona.
  - f) Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
  - g) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos permitidos.
  - h) El acondicionamiento de estaciones transformadoras.
  - i) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión.
7. Usos residenciales.
- a) Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### **C.- Usos prohibidos.**

- 1. Estarán prohibidos los usos incompatibles con la finalidad de protección de esta categoría de suelo, y en concreto lo siguiente:

- a) Hacer fuego en los lugares no autorizados para ello, por la administración competente.
- b) Realizar vertidos de toda clase de residuos, fuera de los emplazamientos autorizados al efecto, en los que se incluye los residuos de construcción y demolición, tales como escombros, tierras limpias de desmontes, así como la eliminación y gestión no autorizada de residuos.
- c) Destrucción o alteración de especies de la flora y la fauna naturales y sus hábitats, que estuvieran protegidos por su normativa específica y vigente, y en concreto la persecución, caza y captura de animales y/o especies no autorizadas. Así mismo, está prohibido la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de fauna o flora.
- d) La alteración de las condiciones ambientales así como la emisión de ruidos por la implantación de usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones que alteren las condiciones ambientales del ámbito y/o perturben la tranquilidad de las especies animales.
- e) La colocación de carteles y otros soportes de publicidad o propaganda, tales como placas o cualquier otra clase de publicidad comercial, a excepción de la señalización oficial a iniciativa de las administraciones públicas competentes.
- f) El acceso rodado con vehículos a motor por aquellos accesos no regulados por las presentes normas. En esta prohibición se incluye la apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- g) Nuevas construcciones e instalaciones agrarias, tales como granjas, almacenes agrícolas o similares.
- h) Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- i) Campos de Golf u otras instalaciones deportivas con fines turísticos no previstas en el planeamiento.
- j) Estaciones de Servicios.
- k) Las actividades y usos mineros-extractivos.

#### **D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

##### **1. Conservación y Mejora Ambiental.**

- a) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación. Habrá de justificarse mediante un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación posibles, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- b) Centros científicos o de investigación: deberán tener este carácter exclusivo. Deberán justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en un área protegida, y en su caso su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.
- c) Aulas de la naturaleza: serán promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente o la educación medioambiental.

##### **2. Agrícolas y Ganaderos.**

- a) Movimientos de tierra. Se permiten cuando:
  - Los nuevos aportes de suelo, con el fin de realizar simples mejoras de la capa edáfica, en parcelas ya roturadas, con una potencia máxima de espesor de 30 cm.

- El aporte de capas de arena para el drenaje y aireación, allí donde fuera necesario por las condiciones del suelo.
  - Las actuaciones de restitución orográfica en zonas alteradas o afectadas por movimientos de tierra preexistentes y la restauración de la vegetación.
  - Los rellenos encaminados a la restauración de las condiciones iniciales del medio.
  - Las pequeñas obras de corrección de laderas para el mantenimiento del suelo.
  - Los desmontes o excavaciones para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
  - En caso de bancales preexistentes de piedra natural, las intervenciones de conservación y mantenimiento sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura existentes.
3. Instalaciones e infraestructuras.
- a) Cerramientos de parcela o fincas
    - Los cerramientos vegetales con especies propias del entorno donde se ubique.
    - La intervención en los cerramientos de piedra seca preexistentes, incluida la ampliación de los mismos.
  - b) Muros de contención.
    - La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.
    - El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra.
    - En ambos supuestos la altura máxima será de 2 metros, tal como recoge la normativa del Plan Insular para el nivel de intensidad 1 admisible en los suelos de más alta protección.
  - c) Red de abastecimiento de agua y riego.
    - Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras de pequeñas dimensiones, cuando no lleven edificación asociada, fosas sépticas y depuradoras.
    - El acondicionamiento de depósitos reguladores, estanques y balsas preexistentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.
4. Edificaciones. Se permiten:
- a) Intervenciones sobre los cuartos de aperos existentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.

#### **Artículo 67. Suelo Rústico de Protección Paisajista. (SRPP)**

##### **A.- Usos característicos.**

Son usos y actividades característicos aquellos que persigan la conservación, restauración y rehabilitación del paisaje, así como las actividades de uso y disfrute de la naturaleza.

Las actividades de recuperación de la vegetación, la restauración ambiental, y en general, las de protección, conservación y mejora de los recursos naturales, paisaje y patrimoniales, y en especial la repoblación y las mejoras de las masas forestales actuales.

1. Usos de conservación y mejora ambiental. Comprende:
- a) Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
  - b) Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.

- c) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
2. Usos de esparcimiento en el medio natural. Comprende:
- a) Las actividades recreativas y de pernoctación con instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.).
  - b) Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.

### **B.- Usos permitidos y autorizables.**

En general se permitirán todos los usos y actividades compatibles con la protección del paisaje. Con carácter general se consideran usos y actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección del paisaje y que no estén expresamente prohibidos.

1. Usos primarios. Comprende:
- a) Usos Agrícolas. Las actividades agrícolas preexistentes en su actual localización así como las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso, que sean estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
  - b) Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas en su actual localización así como las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso, que sean estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
    - La ganadería no estabulada y estabulada de carácter artesanal.
    - El pastoreo, la explotación de pastizales y las instalaciones y edificaciones de escasa entidad.
    - Las vías pecuarias existentes.
  - c) Usos Hidrológicos. Captación y el almacenamiento de agua, así como la canalización de barrancos.
  - d) Usos Forestales. Las actividades forestales, y las instalaciones y edificaciones, asociadas a dicho uso, que sean de escasa entidad, en las zonas forestales previamente delimitadas por los instrumentos de ordenación territorial pertinentes.
    - Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal (sustitución de especies exóticas, clareos, etc.) y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc.).
  - e) Otros usos. La apicultura, (solo colmenas).
2. Usos industriales. Comprende:
- a) Industrial Artesanal en edificación existente con valor etnográfico y vinculada a los usos primarios compatibles.
3. Usos terciarios. Comprende:
- a) Uso Comercial asociado a las actividades recreativas y divulgativas y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
  - b) Asociado a los usos primarios permitidos en edificaciones preexistentes.
4. Uso turístico. Comprende:

- a) Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
  - b) Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, siempre que estén localizados en suelos zonificados como Bb1.2, Bb2 o Bb3 por el Plan Insular de Ordenación y se encuentren incluidos en Sistema Territorial Disperso.
5. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
- a) Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. Este uso ha de tener un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio, tanto de éste como de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
  - b) Deportivo: Actividades deportivas al aire libre en la naturaleza que no requieran vehículos a motor. Los rallyes u otras competiciones deportivas con vehículos a motor se podrán autorizar en las carreteras de la red principal del municipio.
  - c) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: La conservación, mantenimiento y reestructuración de centros médicos especializados y clínicas de salud existentes, así como la ampliación de centros de desintoxicación y nueva implantación de éstos en edificaciones preexistentes.
  - d) La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
  - e) Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.
6. Usos dotacionales de infraestructuras. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
- a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
    - i. Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores.
    - ii. Las conducciones y canalización para el transporte y distribución de aguas y las instalaciones necesarias para el abasto y saneamiento, que deberán ser objeto de tratamiento de integración paisajística.
  - c) Infraestructuras de saneamiento, depuradoras y excepcionalmente, en zonas de interior, si no existieran alternativas en otras zonas de menor valor relativo.
    - i. Las conducciones y canalizaciones de saneamiento que inevitablemente tengan que ubicarse en esta zona.
  - d) Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
    - i. Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos permitidos.

- ii. Los parques eólicos, siempre que coincidan con las áreas que el Plan Insular establece para este uso y además serán objeto de Proyecto de Actuación Territorial.
  - iii. Las estaciones transformadoras.
  - e) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión.
  - f) Infraestructuras en instalaciones necesarias para el tratamiento y reutilización de residuos in situ vinculadas a usos agropecuarios existentes.
7. Usos residenciales.
- a) Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### **C.- Usos prohibidos.**

1. Estarán prohibidos los usos incompatibles con la finalidad de protección de esta categoría de suelo, y en concreto lo siguiente:
- a) Hacer fuego en los lugares no autorizados para ello, por la administración competente.
  - b) Realizar vertidos de toda clase de residuos, fuera de los emplazamientos autorizados al efecto, en los que se incluye los residuos de construcción y demolición, tales como escombros, tierras limpias de desmontes, así como la eliminación y gestión no autorizada de residuos.
  - c) Destrucción o alteración de especies de la flora y la fauna naturales y sus hábitats, que estuvieran protegidos por su normativa específica y vigente, y en concreto la persecución, caza y captura de animales y/o especies no autorizadas. Así mismo, está prohibido la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de fauna o flora.
  - d) La alteración de las condiciones ambientales así como la emisión de ruidos por la implantación de usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones que alteren las condiciones ambientales del ámbito y/o perturben la tranquilidad de las especies animales.
  - e) La colocación de carteles y otros soportes de publicidad o propaganda, tales como placas o cualquier otra clase de publicidad comercial, a excepción de la señalización oficial a iniciativa de las administraciones públicas competentes.
  - f) El acceso rodado con vehículos a motor por aquellos accesos no regulados por las presentes normas. En esta prohibición se incluye la apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
  - g) Nuevas construcciones e instalaciones agrarias, tales como granjas, almacenes agrícolas o similares.
  - h) Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
  - i) Campos de Golf u otras instalaciones deportivas con fines turísticos no previstas en el planeamiento.
  - j) Estaciones de Servicios.
  - k) Las actividades y usos mineros-extractivos.

## **D.-Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

### 1. Conservación y Mejora Ambiental.

- a) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación. Habrá de justificarse mediante un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación posibles, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.
- b) Centros científicos o de investigación: deberán tener este carácter exclusivo. Deberán justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en un área protegida, y en su caso su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.
- c) Aulas de la naturaleza: serán promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente o la educación medioambiental.

### 2. Agrícolas y Ganaderos.

#### a) Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para sorribas sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 40 cm medidos en cada punto de la parcela.
- Relleno y terraplenes en parcelas existentes asociados a actos compatibles y con baja incidencia ambiental y paisajística.
- El aporte de capas de arena para el drenaje.
- Limpieza y desbroce de parcelas agrícolas existentes para conservación y mantenimiento, con baja incidencia ambiental y paisajística.
- Las pequeñas obras de corrección de laderas, para conservación, mantenimiento y acondicionamiento con muretes de altura máxima un (1) metro, y cinco (5) metros de longitud.
- Desmontes o excavaciones para actos de ejecución compatibles, en parcelas existente y con baja incidencia ambiental y paisajística.
- En caso de banales preexistentes de piedra natural, las intervenciones sobre los mismos se realizarán con los mismos parámetros y condiciones de ancho y altura existentes. (conservación y acondicionamiento)

### 3. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

#### a) Cerramientos de parcela o fincas

- Vallado o cercado de parcelas agrícolas existentes.
- Los cerramientos vegetales con especies propias del entorno donde se ubique.
- La intervención en los cerramientos de piedra seca preexistentes, incluida la ampliación de los mismos.
- Los nuevos cerramientos mixtos, cuando la base opaca se revista en piedra o cuando sea de piedra seca.
- El resto de cerramientos estarán condicionados en cuanto a sus parámetros formales y dimensionales por la preceptiva Calificación Territorial.
- Los cerramientos de nueva ejecución estarán condicionadas al Plan Territorial Agropecuario o al Planeamiento del ENP en su caso.

#### b) Muros de contención.

- La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.
- El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra.
- En ambos supuestos la altura máxima será de 2 metros, tal como recoge la normativa del Plan Insular para el nivel de intensidad 1 admisible en los suelos de más alta protección.
- Los nuevos muros de contención de piedra seca, siempre que sean como consecuencia de alguna de las obras permitidas y en parcelas agrícolas existentes. Se deberán construir en mampostería de piedra seca de manera preferente, o en todo caso, revestidos de piedra natural, con las condiciones dimensionales y formales contenidos en la preceptiva Calificación Territorial.

c) Red de abastecimiento de agua y riego.

- Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras de pequeñas dimensiones, cuando no lleven edificación asociada, fosas sépticas y depuradoras, asociadas a parcelas agrícolas existentes.
- El acondicionamiento de depósitos reguladores, estanques y balsas preexistentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.
- Los nuevos estanques o depósitos de pequeñas dimensiones y proporcionales a las necesidades de la explotación a la que sirven, siempre que estuvieran enterrados o semienterrados y revestidos en piedra.
- Los nuevos aljibes enterrados o semienterrados
- Las condiciones dimensionales de estas instalaciones serán las que imponga la preceptiva Calificación Territorial de acuerdo con los niveles de intensidad del Plan Insular.

4. Edificaciones. Se permiten:

a) Cuartos de aperos.

Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
- La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) 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 a un agua y de teja roja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

b) Salas de manipulación, transformación y elaboración.

- La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de un máximo de 150 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores a 5.000 m<sup>2</sup>.
- Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.

c) Establecimientos para la ganadería estabulada (alojamiento de ganado).

- La parcela mínima, siempre asociada a explotaciones existentes, tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

- La superficie máxima construida será de 50 m<sup>2</sup>. Para las parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> y de 200 m<sup>2</sup> para parcelas iguales o superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.
- Se realizarán de conformidad con el Artículo 63 “Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada”.

## **Artículo 68. Suelo Rústico de Protección Cultural. (SRPC)**

### **A.- Usos característicos.**

Son usos y actividades característicos aquellos que persigan la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y etnográfico, así como las actividades de uso y disfrute del mismo.

1. El Uso de Conservación y Mejora Ambiental comprende las siguientes actividades:
  - a) Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
  - b) Las actividades científicas y las instalaciones imprescindibles que sean necesarias para el desarrollo de proyectos científicos relacionados con los valores naturales y culturales de la zona.
  - c) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza o con el espacio natural y las instalaciones y edificaciones de escasa entidad relacionadas con las mismas (centros de visitantes, etc.), preferentemente ocupando edificaciones preexistentes.
  - d) Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.
  - e) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.

### **B.- Usos permitidos y autorizables.**

Sin perjuicio de los usos permitidos y autorizables que se relacionan a continuación, dada la afección de esta categoría de suelo por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título relativo a “Regímenes Específicos del Suelo: Patrimonio Histórico” de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

En general se permitirán todo los usos y actividades compatibles con la protección del patrimonio cultural y arqueológico.

1. Usos primarios. Comprende:
  - a) Usos Agrícolas. Los usos agrícolas y ganaderos, tanto preexistentes como de nueva creación deben limitarse a aquellos que no supongan un peligro o deterioro para la protección de los elementos de patrimonio Histórico existente y prohibir cualquier modificación del terreno que afecte a la protección cultural a la que se adscribe el suelo.
2. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial asociado a los usos permitidos en edificaciones preexistentes cabe siempre que no suponga un deterioro para la protección de los elementos del patrimonio existente y deberá estar preferiblemente vinculado al uso cultural.
3. Usos turísticos. Comprende:
  - a) Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las

Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

4. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
  - a) Uso de esparcimiento en espacios libres públicos y como uso accesorio o complementario áreas destinadas a aparcamientos. También integran este sistema los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
5. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso. En ellas se incluye las intervenciones tendentes a la conservación y mejora de construcciones e instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.
6. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico, cumplimiento las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.

#### **C.- Usos prohibidos.**

1. Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los valores característicos que confieren la categoría de protección a estos suelos.
2. Además están prohibidos los siguientes:
  - a) Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para usos agrícolas.
  - b) Granjas, envasadoras, almacenes agrícolas o similares.
  - c) Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
  - d) Cualquier uso no contemplado en el articulado anterior se entiende prohibido.

#### **D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

Todos los actos de ejecución en Suelo Rústico de Protección Cultural estarán condicionados al Informe Favorable de la Consejería de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria.

1. Conservación y Mejora Ambiental.
  - a) Centros de interpretación, acogida o similares, aulas de la naturaleza, centros científicos o de investigación. Habrá de justificarse mediante un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación posibles, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.

- d) Centros científicos o de investigación: deberán tener este carácter exclusivo. Deberán justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en un área protegida, y en su caso su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.
- e) Aulas de la naturaleza: serán promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente o la educación medioambiental.
2. Agrícolas y Ganaderos.
- a) Movimientos de tierra. Se permiten:
- Los nuevos aportes de suelo para sorribas sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 40 cm medidos en cada punto de la parcela.
  - El aporte de capas de arena para el drenaje.
  - Las pequeñas obras de corrección de laderas, con muretes de altura máxima un (1) metro, y cinco (5) metros de longitud.
  - Desmontes o excavaciones para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo, previo estudio del potencial arqueológico del suelo.
3. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:
- a) Cerramientos de parcela o fincas
- Los cerramientos vegetales.
  - El resto de los cerramientos vendrá condicionado en sus parámetros formales y dimensionales en la preceptiva Calificación Territorial.
- b) Muros de contención.
- La reestructuración o rehabilitación de muros de piedra seca preexistentes.
  - El acondicionamiento de muros ciegos preexistente de otros materiales tales como bloque, hormigón o ladrillo, para su mimetización en el entorno mediante su revestimiento en piedra.
  - En ambos supuestos la altura máxima será de 2 metros, tal como recoge la normativa del Plan Insular para el nivel de intensidad 1 admisible en los suelos de más alta protección.
- c) Red de abastecimiento de agua y riego.
- Intervenciones sobre estanques, depósitos de agua, balsas y pozos existentes, siempre y cuando no afecten a los valores de protección.
  - protección.
4. Edificaciones. Se permiten:
- a) Cuartos de aperos.
- Intervenciones sobre los cuartos de aperos existentes, revistiéndolos de piedra para su mimetización con el entorno.

#### **E.- Intervenciones sobre elementos con valor patrimonial**

En relación a las formas de actuación sobre elementos del Patrimonio Histórico Insular, se definen las siguientes intervenciones:

- **Conservación:** son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad u ornato de las edificaciones, así como reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- **Restauración:** son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios al edificio, restituir sus

condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

- **Consolidación:** son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
- **Rehabilitación:** Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- **Remodelación:** son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Se exceptúa esta intervención en aquellos elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural.

## CAPITULO IV CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ECONÓMICA

### Artículo 69. Suelo Rústico de Protección Agraria I (SRPA-I)

Con carácter previo a la obtención de la calificación territorial correspondiente a los actos de ejecución en esta categoría de suelo rústico se deberá garantizar la no afección a ninguna especie protegida y a su hábitat.

#### A.- Usos característicos.

1. Usos primarios. Comprende:

- a) Usos Agrícolas. En la categoría de cultivos intensivos. Comprende las actividades de carácter intensivo, las instalaciones y edificaciones asociadas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y, ampliación de las existentes.
- b) Usos Ganaderos. Las actividades ganaderas de carácter intensivo en la categoría de ganadería estabulada industrial. Comprende las actividades propias de esta categoría, las instalaciones y las edificaciones asociadas de nueva planta, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.
- c) Otros usos. La apicultura y las instalaciones y edificaciones asociadas.

#### B.- Usos permitidos y autorizables.

1. Usos primarios. Comprende:

- a) Usos Agrícolas. En la categoría de cultivos hortícolas. Comprende las actividades agrícolas de carácter intensivo y las instalaciones y edificaciones asociadas, tanto las de nueva planta como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.
- b) Usos Ganaderos. Comprende las actividades ganaderas de tipo tradicional e industrial y las instalaciones y las edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.
- c) Usos Hidrológicos. Captación y el almacenamiento, reglación, transporte y distribución de agua y saneamiento, así como la canalización de barrancos.
- d) Usos de Conservación y mejora ambiental.
  - i. Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.
  - ii. Centros científicos o de investigación, de divulgación y formación en materia agraria y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten

- también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- e) Otros usos.
    - i. Apicultura. Comprende las actividades propias y las instalaciones y construcciones de escasa entidad asociadas.
    - ii. Acuicultura. Comprende las actividades de cultivo de animales o plantas marinos en instalaciones terrestres emplazadas en esta categoría de suelo.
2. Usos industriales. Comprende:
- a) Industrias artesanales relacionadas con los usos primarios (agrícolas, ganaderos, forestales).
  - b) Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
  - c) Almacenes, almacenes de empaquetado y frigoríficos de productos primarios.
  - d) Parques de investigación agrícola.
  - e) Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
3. Usos terciarios. Comprende:
- a) Uso Comercial asociado a los usos permitidos de escasa entidad y dimensiones.
    - i. Establecimientos comerciales de pequeña superficie.
    - ii. Bares y pequeños restaurantes en edificaciones existentes.
    - iii. Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
    - iv. Viveros de plantas y animales.
    - v. Áreas de servicios y estaciones de servicio, siempre que no ocupen terreno agrícola cultivable.
4. Uso turístico. Comprende:
- a) Uso Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
5. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
- a) Deportivo: Actividades deportivas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas.
  - b) Docente, Divulgativo, científico, y cultural: conservación y mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración de albergues, aulas de la naturaleza, centros de interpretación y de investigación y observatorios, de titularidad públicas e interés general, así como las actuaciones necesarias en instalaciones asociadas aquellas.
  - c) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Las actividades asistenciales en edificios y complejos preexistentes.
  - d) Religioso: La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
6. Usos dotacionales de infraestructuras, de carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente,

necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras de transporte. Las áreas de servicio y las estaciones de servicio, siempre que no ocupen terreno agrícola.
  - c) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
    - i. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
    - ii. Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. e instalaciones para el transporte y distribución de agua.
  - d) Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.
  - e) Infraestructuras transporte y distribución de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
    - i. Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
    - ii. Las infraestructuras eólicas, en las zonas señaladas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
  - f) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión.
  - g) Infraestructuras para la gestión de residuos, en Áreas aptas para la realización de Vertidos de Residuos de Construcción y Demolición mediante Proyectos de Eliminación, bien señaladas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, o bien en aquellas que pudieran localizarse como vertederos de inertes de conformidad con la declaración de impacto correspondiente y demás características establecidas por el citado Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
7. Uso residencial. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### **C.- Usos prohibidos.**

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos compatibles y las características naturales y rurales del medio o que estén expresamente prohibidos por el planeamiento.

### **D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo

dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

1. Agrícolas y Ganaderos

a) Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para sorribas sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 120 cm medidos en cada punto de la parcela. Además se permite el relleno de cabeceras de barranquillo o depresiones naturales del terreno para obtener zonas cultivables.
- El aporte de capas de arena para el drenaje.
- Desmontes o excavaciones para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
- Los rellenos no superarán la altura de 3 metros por encima de la rasante natural del terreno.
- Se permite la realización de nuevos bancales con una altura máxima de 4'00 metros y en zonas con una pendiente máxima del 40%.
- Se admiten mayores alturas de bancal en algún punto, justificadas por la existencia de vaguadas o accidentes topográficos.

2. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

a) Cerramientos de parcela o fincas.

- Los cerramientos vegetales.
- Los nuevos cerramientos tanto mixtos como ciegos vendrán condicionados por el Plan Territorial Agropecuario o instrumento de ENP en su caso.

b) Muros de contención.

- Los nuevos muros de contención, siempre que sean como consecuencia de alguno de las obras permitidas, con una altura máxima de 4'00 metros. Se ejecutarán en mampostería de piedra seca de manera preferente o con otros materiales (hormigón, fábrica de bloques) revestidos de piedra o con tratamientos que lo mimeticen con el entorno.

c) Soporte y protección de cultivos. Invernaderos.

- Se toleran los invernaderos bajo malla, plástico, placas de cristal o materiales plásticos. La altura máxima del invernadero será:
  - 7 metros para plátano.
  - 3'5 metros para plantas ornamentales, tomateras y hortalizas.
- Excepcionalmente, se podrán permitir alturas superiores siempre y cuando esté debidamente justificado por razón de las especies a cultivar.
- Cuando se produzca la caducidad de la explotación o la de los materiales del invernadero será obligatoria la retirada de los materiales de desecho del invernadero y la limpieza del entorno de cualquier resto.

d) Red de abastecimiento de agua y riego.

- Infraestructuras hidráulicas e instalaciones para almacenamiento, regulación, transporte y distribución de aguas y saneamiento.
- Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras.
- Las nuevas conducciones.
- Los nuevos estanques o depósitos, con una altura de muro de 4'00 metros, medidos en cualquier punto del terreno, estarán revestidos de piedra o con tratamientos de integración en el entorno.
- Los nuevos aljibes, con una altura de muro máxima de 3'50 metro. Estarán revestidos de piedra o con tratamientos de integración en el entorno.
- Balsa con radio máximo de 25 metros y taludes de 4'00 metros revegetados.

3. Edificaciones. Se permiten:

- a) Cuartos de aperos. Se permitirá la construcción de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
  - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) 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 o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
- b) Cuartos para instalaciones de riego.
- La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 40 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.
- c) Almacenes. Se permiten almacenes agrícolas y de empaquetado con las siguientes condiciones:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> para almacenes de empaquetado y 5.000 m<sup>2</sup> para el resto.
  - La superficie máxima construida para almacenes agrícolas será de 25 m<sup>2</sup> para las parcelas de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> construidos, para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Los almacenes de empaquetado tendrán una edificabilidad de 0'010 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup>. Los almacenes de empaquetado de cooperativas, S.A.T., o cualquier otro que de servicio a más de una finca, o con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos, tienen la consideración de instalación industrial y por ello deberán emplazarse necesariamente en suelo industrial, o tramitarse mediante un Proyecto de Actuación Territorial como industria vinculada a explotación agrícola.
  - La superficie máxima construida para los almacenes de empaquetado será de 1.000 m<sup>2</sup>, siendo el resto de los parámetros iguales que los de los almacenes agrícolas.
  - Altura máxima de cumbre 7'50 metros/1 planta.
  - La cubierta será inclinada con faldones a dos aguas, acabados con materiales no perecederos y de colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.
- d) Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).
- La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 150 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.
- e) Ganadería estabulada artesanal (alojamiento de ganado).

- El uso ganadero estará asociado a una explotación agrícola con parcela de superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 50 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Se realizarán de conformidad con el Artículo 63 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".
- f) Ganadería estabulada industrial. Se permiten en las siguientes condiciones:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida y mínima de parque guardará proporción con el número de cabezas de ganado, de conformidad con el Artículo 63 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".
  - Las naves de producción ganadera tendrán una superficie máxima construida de 100 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 600 m<sup>2</sup> para las superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima de cumbra 5'50 metros/1 planta.
  - La cubierta será inclinada, preferentemente a dos aguas, con colores terrosos y materiales no percederos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.

## **Artículo 70. Rústico de Protección Agraria II. (SRPA-II).**

### **A.- Usos característicos.**

#### **1. Usos primarios. Comprende:**

- a) Usos Agrícolas. Las actividades agrícolas de intensidad moderada, realizadas en terrenos preparados de forma tradicional, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural.
- b) Usos Ganaderos. El uso ganadero en la categoría de ganadería estabulada artesanal, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural.
- c) Otros usos. La apicultura, y las instalaciones y edificaciones asociadas, realizadas con criterios de integración en el medio rural.

### **B. Usos permitidos y autorizables.**

#### **1. Usos primarios. Comprende:**

- a) Usos Ganaderos. En esta categoría se permite el uso ganadero en la categoría de ganadería tradicional y no estabulada, las instalaciones y edificaciones de escasa entidad vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las existentes. La explotación de pastizales Dentro de este uso se incluye la utilización de las vías pecuarias, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las mismas.
- b) Usos Hidrológicos. Captación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, integrados en los distintos paisajes.
- c) Usos Forestales. Las actividades forestales, así como las instalaciones y edificaciones, asociadas de escasa entidad, en las zonas previamente delimitadas por los instrumentos de ordenación territorial correspondiente. Las plantaciones y los aprovechamientos forestales y agroforestales.
- d) Usos de Conservación y mejora ambiental.
  - i. Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje, del patrimonio cultural y de los elementos naturales existentes.

- ii. Centros científicos o de investigación y de divulgación y formación en materia agraria y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno.
    - iii. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
  - e) Usos de Esparcimiento en el medio natural. Actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, respetando los valores naturales y paisajísticos e integrados plenamente en el medio rural sin alterar las características ni el paisaje de la zona y su actual red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en este PGOS.
- 2. Usos industriales. Comprende:
  - a) Las industrias artesanales relacionadas con la actividad agrícola, ganadera y forestal.
  - b) Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
- 3. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial asociado a los usos compatibles y permitidos y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
    - i. Establecimientos comerciales de pequeña superficie, en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - ii. Restaurantes y pequeños restaurantes en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - iii. Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
    - iv. Viveros de plantas y animales, que no supongan grandes instalaciones.
- 4. Usos turísticos. Comprende:
  - a) Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
- 5. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
  - a) Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
  - b) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Actividades asistenciales en edificaciones o complejos preexistentes.
    - i. La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
    - ii. Funerario: ampliación de cementerios existentes previa ordenación por el planeamiento general.
  - c) Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.
- 6. Usos dotacionales de infraestructuras. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:

- a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
  - c) Las instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua, adecuadamente integrados en los distintos paisajes.
  - d) Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.
  - e) Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
  - f) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
  - g) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión.
7. Usos residenciales. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### C.- Usos prohibidos.

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos compatibles y las características naturales y rurales del medio o que estén expresamente prohibidos por el planeamiento.

### D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

1. Agrícolas y Ganaderos.
  - a) Movimientos de tierra. Se permiten:
    - Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 60 cm medidos en cada punto de la parcela.
    - El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
    - Nuevas **roturaciones** en parcelas de superficie no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> con pendiente menor del 15%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
    - Las pequeñas obras de **corrección de laderas**, con muretes de altura máxima similar a los existentes, y diez (10'00) metros de longitud.
    - **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
    - Los **rellenos** no superarán la altura de 1.5 metros por encima de la rasante natural del terreno.

- Se permite la realización de nuevos **bancales** con una altura máxima de 2'50 metros sobre terrenos de una pendiente máxima del 40%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
2. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:
- a) Cerramientos de parcela o fincas.
    - Los cerramientos vegetales.
    - Los nuevos cerramientos tanto mixtos como ciegos vendrán condicionados por el Plan Territorial Agropecuario o instrumento de ENP en su caso.
  - b) Muros de contención.
    - Los nuevos muros de contención, siempre que sean como consecuencia de alguno de las obras permitidas.
    - De mampostería de piedra seca de manera preferente o revestidos en piedra, con altura máxima de 2'50 metros.
    - En caso de que suponga, por sus dimensiones, una incidencia ambiental o paisajística ALTA vendrá condicionado al Plan Territorial Agropecuario.
  - c) Red de abastecimiento de agua y riego.
    - Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras.
    - Las nuevas conducciones.
    - Los nuevos estanques o depósitos, siempre que estuvieran enterrados o semienterrados, con una altura de muro de 2'50 metros, medidos en cualquier punto del terreno, de bloque, hormigón o revestidos de piedra.
    - Los nuevos aljibes enterrados o semienterrados, con una altura de muro máxima de 1'00 metro y revestido de piedra.
    - Balsa con diámetro máximo de 15 metros y taludes de 2'50 metros revegetados.
3. Edificaciones. Se permiten:
- a) Cuartos de aperos.
    - Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
      - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
      - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
      - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
      - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbrera.
      - 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 o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
  - b) Cuartos para instalaciones de riego.
    - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0.006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta superficie máxima construida de 40 en parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.
  - c) Almacenes. Se permiten almacenes agrícolas con las siguientes condiciones:

- La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 25 m<sup>2</sup> para las parcelas de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima de cumbre 4'50 metros/1 planta.
  - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas con colores. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.
- d) Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).
- Estarán asociadas a actividades agrícolas o ganaderas.
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 150 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.
- e) Ganadería estabulada artesanal y no estabulada. Tanto para la ganadería no estabulada como para la estabulada artesanal, se establecen las siguientes condiciones:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 50 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La cubierta será inclinada con tejado de tejas a dos aguas con colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona de medianías del municipio.
  - Se realizarán de conformidad con el Artículo 63 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

## **Artículo 71. Rústico de Protección Agraria III. (SRPA-III).**

### **A.- Usos característicos.**

#### **1. Usos primarios. Comprende:**

- a) Usos Agrícolas. Las actividades agrícolas de intensidad moderada, realizadas en terrenos preparados de forma tradicional, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural.
- b) Usos Ganaderos. El uso ganadero en la categoría de ganadería estabulada artesanal, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural. La explotación de pastizales. Dentro de este uso se incluye la utilización de las vías pecuarias, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las mismas.
- c) Usos de conservación y mejora ambiental. Comprende:
  - i. Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje y de los elementos naturales existentes.
  - ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.

- iii. Centros científicos o de investigación y de divulgación y formación en materia agraria y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- d) Usos de esparcimiento en el medio natural. Comprende:
  - a) Las actividades recreativas y de pernoctación con instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.).
    - i. Usos de Esparcimiento en el medio natural. Actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, respetando los valores naturales y paisajísticos e integrados plenamente en el medio rural sin alterar las características ni el paisaje de la zona y su actual red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en este PGOS.
    - ii. Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.
  - e) Otros usos. La apicultura, y las instalaciones y edificaciones asociadas, realizadas con criterios de integración en el medio rural.

## **B. Usos permitidos y autorizables.**

- 1. Usos primarios. Comprende:
  - a) Usos Hidrológicos. Captación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, integrados en los distintos paisajes.
  - b) Usos Forestales. Las actividades forestales, así como las instalaciones y edificaciones, asociadas de escasa entidad, en las zonas previamente delimitadas por los instrumentos de ordenación territorial correspondiente. Las plantaciones y los aprovechamientos forestales y agroforestales.
    - i. Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal (sustitución de especies exóticas, clareos, etc.) y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc.).
- 2. Usos industriales. Comprende:
  - a) Las industrias artesanales existentes de pequeña entidad relacionadas con la actividad agrícola, ganadera y forestal.
  - b) Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
- 3. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial asociado a los usos compatibles y permitidos y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
    - i. Establecimientos comerciales de pequeña superficie, en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - ii. Restaurantes y pequeños restaurantes en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - iii. Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
    - iv. Viveros de plantas y animales, que no supongan grandes instalaciones.
- 4. Usos turísticos. Comprende:
  - a) Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan

Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

5. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
  - a) Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
  - b) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Actividades asistenciales en edificaciones o complejos preexistentes.
    - iii. La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
    - iv. Funerario: ampliación de cementerios existentes previa ordenación por el planeamiento general.
  - c) Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.
6. Usos dotacionales de infraestructuras. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
  - a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
  - c) Las instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua, adecuadamente integrados en los distintos paisajes.
  - d) Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.
  - e) Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
  - f) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
  - g) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión.
7. Usos residenciales. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 "Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico".
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 "Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes" de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 "Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico", incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### **C.- Usos prohibidos.**

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos compatibles y las características naturales y rurales del medio, y en especial la potenciación y preservación

del paisaje agrario, o que estén expresamente prohibidos por el planeamiento.

#### **D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

##### 1. Agrícolas y Ganaderos.

###### a) Movimientos de tierra. Se permiten:

- Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 60 cm medidos en cada punto de la parcela.
- El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
- Nuevas **roturaciones** en parcelas de superficie no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> con pendiente menor del 15%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
- Las pequeñas obras de **corrección de laderas**, con muretes de altura máxima similar a los existentes, y diez (10'00) metros de longitud.
- **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
- Los **rellenos** no superarán la altura de 1.5 metros por encima de la rasante natural del terreno.
- Se permite la realización de nuevos **bancales** con una altura máxima de 2'50 metros sobre terrenos de una pendiente máxima del 40%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.

##### 2. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:

###### a) Cerramientos de parcela o fincas.

- Los cerramientos vegetales.
- Los nuevos cerramientos tanto mixtos como ciegos vendrán condicionados por el Plan Territorial Agropecuario o instrumento de ENP en su caso.

###### b) Muros de contención.

- Los nuevos muros de contención, siempre que sean como consecuencia de alguno de las obras permitidas.
- De mampostería de piedra seca de manera preferente o revestidos en piedra, con altura máxima de 2'50 metros.
- En caso de que suponga, por sus dimensiones, una incidencia ambiental o paisajística ALTA vendrá condicionado al Plan Territorial Agropecuario.

###### c) Red de abastecimiento de agua y riego.

- Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras.
- Las nuevas conducciones.
- Los nuevos estanques o depósitos, siempre que estuvieran enterrados o semienterrados, con una altura de muro de 2'50 metros, medidos en cualquier punto del terreno, de bloque, hormigón o revestidos de piedra.
- Los nuevos aljibes enterrados o semienterrados, con una altura de muro máxima de 1'00 metro y revestido de piedra.
- Balsa con diámetro máximo de 15 metros y taludes de 2'50 metros revegetados.

##### 3. Edificaciones. Se permiten:

###### a) Cuartos de aperos.

- Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
  - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbrera.
  - 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 o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
- b) Cuartos para instalaciones de riego.
  - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0.006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta superficie máxima construida de 40 en parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.
- c) Almacenes. Se permiten almacenes agrícolas con las siguientes condiciones:
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 25 m<sup>2</sup> para las parcelas de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima de cumbrera 4'50 metros/1 planta.
  - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas con colores. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.
- d) Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).
  - Estarán asociadas a actividades agrícolas o ganaderas.
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 150 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.
- e) Ganadería estabulada artesanal y no estabulada. Tanto para la ganadería no estabulada como para la estabulada artesanal, se establecen las siguientes condiciones:
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 50 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La cubierta será inclinada con tejado de tejas a dos aguas con colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona de medianías del municipio.
  - Se realizarán de conformidad con el Artículo 63 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

## **Artículo 72. Rústico de Protección Agraria IV. (SRPA-IV).**

### **A.- Usos característicos.**

#### 1. Usos primarios. Comprende:

- a) Usos Agrícolas. Las actividades agrícolas de intensidad moderada, realizadas en terrenos preparados de forma tradicional, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural.
- b) Usos Ganaderos. El uso ganadero en la categoría de ganadería estabulada artesanal, las instalaciones y edificaciones vinculadas a dicho uso, así como la ampliación, mejora o acondicionamiento de las existentes, realizadas con criterios de integración en el medio rural. La explotación de pastizales. Dentro de este uso se incluye la utilización de las vías pecuarias, así como la ampliación, mejora y acondicionamiento de las mismas.
- c) Usos forestales. Las actividades, instalaciones y construcciones definidas para el uso forestal
  - i. Las actividades de corta, mejora y poda acordes con el Plan Forestal de Canarias.
  - ii. Repoblación forestal.
  - iii. Los aprovechamientos forestales derivados de las actuaciones de mejora forestal y los aprovechamientos forestales tradicionales (cama para ganado, forraje, carboneo, etc..).
- d) Otros usos. La apicultura, y las instalaciones y edificaciones asociadas, realizadas con criterios de integración en el medio rural.

### **B. Usos permitidos y autorizables.**

#### 1. Usos primarios. Comprende:

- a) Usos Hidrológicos. Captación, almacenamiento, transporte y distribución de agua, integrados en los distintos paisajes.
- b) Usos de Conservación y mejora ambiental. Comprende:
  - i. Las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje y de los elementos naturales existentes.
  - ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, la naturaleza o el patrimonio cultural, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso, de conformidad con el artículo 67.5.a) del TRLOTENC'00.
  - iii. Centros científicos o de investigación y de divulgación y formación en materia agraria y su implantación en edificaciones o complejos preexistentes o de nueva planta, y acordes con la capacidad de acogida de cada lugar y garantizando su integración en el entorno. Se permiten también como uso accesorio o complementario, las áreas destinadas a aparcamientos.
- c) Usos de esparcimiento en el medio natural. Comprende:
  - i. Las actividades recreativas y de pernoctación con instalaciones fijas (áreas recreativas, áreas de acampada, etc.).
  - ii. Usos de Esparcimiento en el medio natural. Actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, respetando los valores naturales y paisajísticos e integrados plenamente en el medio rural sin alterar las características ni el paisaje de la zona y su actual red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en este PGOS.
  - iii. Los acondicionamientos de senderos manteniendo su naturalidad y sin transformación de los mismos, los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.

2. Usos industriales. Comprende:
  - a) Las industrias artesanales relacionadas con la actividad agrícola, ganadera y forestal.
  - b) Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
  
3. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial asociado a los usos compatibles y permitidos y debiendo, además, ser de escasa entidad y dimensiones.
    - i. Establecimientos comerciales de pequeña superficie, en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - ii. Restaurantes y pequeños restaurantes en edificios de valor arquitectónico o etnográfico rehabilitados a tal fin.
    - iii. Ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero.
    - iv. Viveros de plantas y animales, que no supongan grandes instalaciones.
  
4. Usos turísticos. Comprende:
  - a) Turístico, en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
  
5. Usos dotacionales de dotación comunitaria. Comprende:
  - a) Deportivo: Actividades deportivas en la naturaleza sin motor. Los rallyes u otras competiciones en las carreteras de la red principal del municipio.
  - b) Asistencial sanitario, no sanitario y bienestar social: Actividades asistenciales en edificaciones o complejos preexistentes.
    - i. La conservación y acondicionamiento de las capillas y ermitas preexistentes e instalaciones asociadas.
    - ii. Funerario: ampliación de cementerios existentes previa ordenación por el planeamiento general.
  - c) Protección ciudadana: Las instalaciones, edificaciones de escasa entidad y actuaciones de prevención y extinción de incendios forestales y de salvamento.
  
6. Usos dotacionales de infraestructuras. De carácter público comprensiva de actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de este suelo y en concreto las siguientes:
  - a) Infraestructuras viarias, previstas por el presente PGOS o por un instrumento de ordenación de rango superior, sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa para los Accesos en suelo rústico.
  - b) Infraestructuras hidráulicas, previstas por un instrumento de ordenación sectorial, tal como el Plan Hidrológico de Gran Canaria o actuaciones en desarrollo del mismo, en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas. Se incluyen las precisas para el desarrollo del uso agrario establecidas en esta categoría de suelo.
  - c) Las instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua, adecuadamente integrados en los distintos paisajes.
  - d) Infraestructuras de saneamiento, Infraestructuras de saneamiento y estaciones depuradoras.

- e) Infraestructuras de energía, previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial en canalizaciones enterradas al borde de vías existentes o previstas.
  - f) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.
  - g) Infraestructuras de telecomunicaciones, tendidos, instalaciones de repetición, telefonía móvil, televisión, etc. previstas por un instrumento de planeamiento de ordenación sectorial.
7. Usos residenciales. Con carácter general, en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 62 “Condiciones Generales para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico”.
8. Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes, de conformidad con el Artículo 80 “Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes” de estas Normas Urbanísticas, así como con el Artículo 61 “Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes en Suelo Rústico”, incluyendo la rehabilitación y restauración independiente de su uso.

### C.- Usos prohibidos.

Están prohibidos todos aquellos usos que pongan en peligro los usos compatibles y las características naturales y rurales del medio, y en especial la preservación de los valores forestales de esta categoría, o que sean expresamente prohibidos por el planeamiento.

### D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.

Todas las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 “Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico” de las presentes normas.

1. Agrícolas y Ganaderos.
  - b) Movimientos de tierra. Se permiten:
    - Los nuevos aportes de suelo para **sorribas** sobre terrenos ya roturados, con una potencia máxima de 60 cm medidos en cada punto de la parcela.
    - El aporte de capas de arena para el **drenaje**.
    - Nuevas **roturaciones** en parcelas de superficie no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> con pendiente menor del 15%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
    - Las pequeñas obras de **corrección de laderas**, con muretes de altura máxima similar a los existentes, y diez (10'00) metros de longitud.
    - **Desmontes o excavaciones** para la implantación de las instalaciones o edificaciones autorizables para esta categoría de suelo.
    - Los **rellenos** no superarán la altura de 1.5 metros por encima de la rasante natural del terreno.
    - Se permite la realización de nuevos **bancales** con una altura máxima de 2'50 metros sobre terrenos de una pendiente máxima del 40%. En las áreas que permita el Plan Territorial Agropecuario o Instrumento de ENP en su caso.
2. Instalaciones e infraestructuras. Se permiten:
  - d) Cerramientos de parcela o fincas.
    - Los cerramientos vegetales.
    - Los nuevos cerramientos tanto mixtos como ciegos vendrán condicionados por el Plan Territorial Agropecuario o instrumento de ENP en su caso.

- e) Muros de contención.
- Los nuevos muros de contención, siempre que sean como consecuencia de alguno de las obras permitidas.
  - De mampostería de piedra seca de manera preferente o revestidos en piedra, con altura máxima de 2'50 metros.
  - En caso de que suponga, por sus dimensiones, una incidencia ambiental o paisajística ALTA vendrá condicionado al Plan Territorial Agropecuario.
- f) Red de abastecimiento de agua y riego.
- Las nuevas acequias, abrevaderos y cantoneras.
  - Las nuevas conducciones.
  - Los nuevos estanques o depósitos, siempre que estuvieran enterrados o semienterrados, con una altura de muro de 2'50 metros, medidos en cualquier punto del terreno, de bloque, hormigón o revestidos de piedra.
  - Los nuevos aljibes enterrados o semienterrados, con una altura de muro máxima de 1'00 metro y revestido de piedra.
  - Balsa con diámetro máximo de 15 metros y taludes de 2'50 metros revegetados.

3. Edificaciones. Se permiten:

- f) Cuartos de aperos.
- Se permitirá la nueva instalación de cuartos para el almacenamiento de aperos, siempre que esté vinculada a una explotación agraria existente, con las condiciones siguientes:
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
  - La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La altura máxima será de dos cincuenta (2'50) metros al alero y tres (3'00) metros a la cumbrera.
  - 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 o se enfoscará y pintará con colores que se mimeticen con el entorno. Su cubierta será inclinada a un agua y de teja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
- g) Cuartos para instalaciones de riego.
- La superficie máxima construida será de 6 m<sup>2</sup> para parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0.006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta superficie máxima construida de 40 en parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos.
- h) Almacenes. Se permiten almacenes agrícolas con las siguientes condiciones:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 25 m<sup>2</sup> para las parcelas de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima de cumbrera 4'50 metros/1 planta.
  - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas con colores. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona costera del municipio.
- i) Salas de manipulación, transformación y elaboración. (Industria artesanal).

- Estarán asociadas a actividades agrícolas o ganaderas.
  - La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 150 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Las demás condiciones serán las mismas que para los cuartos de aperos, a excepción de la altura de los huecos que se permitirán situados a una altura de un (1) metro.
- j) Ganadería estabulada artesanal y no estabulada. Tanto para la ganadería no estabulada como para la estabulada artesanal, se establecen las siguientes condiciones:
- La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - La superficie máxima construida será de 50 m<sup>2</sup> para las parcelas de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> y de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un máximo de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas mayores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - La cubierta será inclinada con tejado de tejas a dos aguas con colores terrosos. No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la zona de medianías del municipio.
  - Se realizarán de conformidad con el Artículo 63 "Condiciones de los establecimientos para la ganadería estabulada".

#### **Artículo 73. Rústico de Protección Hidrológica. (SRPH).**

El objetivo principal en este suelo es garantizar la salvaguarda de la capacidad de los cauces naturales, así como la protección de su estructura física y paisajística y de los ecosistemas asociados. El suelo rústico de protección hidrológica incluye aquellas áreas que forman los cauces naturales de desagüe del territorio junto con ámbitos limítrofes que se preservan de la edificación para proteger la funcionalidad territorial derivada.

#### **A.- Usos característicos.**

El uso característico de esta categoría de suelo es el uso del recursos hidráulico tanto en el suelo como en el subsuelo, con pleno respeto a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, y el Plan Hidrológico de Gran Canaria, con la finalidad de servir a la total colectividad del municipio de Santa Brígida.

#### **B.- Usos permitidos y autorizables.**

Usos permitidos o autorizables: se autorizarán por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, las actividades, construcciones e instalaciones que correspondan con su naturaleza y sean compatibles con la finalidad de protección del recurso hidrológico, así como que sean necesarios para su conservación y, en su caso para el disfrute público de sus valores, de conformidad con el artículo 63 del TRLOTENC'00. En todo caso, las obras e instalaciones superficiales o subterráneas deberá ajustarse a los condicionantes establecidos para el uso infraestructural hidráulico por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

#### **C.- Usos prohibidos.**

Los usos prohibidos en la vigente Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, y el régimen jurídico vigente para el dominio público hidráulico.

#### **Artículo 74. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos. (SRPIE).**

1. Esta categoría de suelo se superpone, tal como permite el artículo 55.B 5) del TRLOTENC'00 a las categorías por las que atraviesa, al tratarse básicamente del soporte de infraestructuras lineales como son los tendidos y el sistema viario. También

- se consideran dentro de la misma las presas de cierta entidad, estaciones de depuración, desalinizadora, de forma superpuesta al SRPA o SRPP en su caso.
2. Los sistemas generales, equipamientos estructurantes, dotaciones y equipamientos integrantes de esta categoría podrán ser tanto de titularidad pública como privada cuando así lo posibilite la ordenación vigente.
  3. En esta categoría de suelo el PGOS contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de planeamiento de desarrollo tales como Planes Especiales (PE) para su ordenación pormenorizada.

#### **A.- Usos característicos.**

1. Usos dotacionales de infraestructuras y equipamientos, en las que se incluye actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanentemente, necesarias para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras u obras y prestación de servicios para la correcta conservación y gestión de estas infraestructuras y en concreto las siguientes:
  - a) Movilidad y transporte:
    - i. Infraestructuras viarias.
    - ii. Infraestructuras de transporte: Estaciones de Transporte, Áreas y Estaciones de Servicio.
  - b) Abastecimiento. Infraestructuras Hidráulicas.
  - c) Saneamiento y Drenaje. Infraestructuras de Saneamiento.
  - d) Suministro de Energía. Infraestructuras de Energía.
  - e) Telecomunicación. Infraestructuras de Telecomunicaciones.
  - f) Gestión de Residuos. Infraestructuras para la Gestión de Residuos.
2. Usos dotacionales de dotación comunitaria, en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos previstos así por este PGOS. Se distinguen las siguientes:
  - a) Espacios libres. Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc.
  - b) Educativo y científico. Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas y no regladas, como guarderías, centros de idiomas, academias, además de las actividades de investigación.
  - c) Deportivo. Instalaciones para la práctica del deporte.
  - d) Social. Que comprende la prestación de asistencia sanitaria, el uso cultural o divulgativo, de bienestar social, administrativo, de protección ciudadana, etc.
    - i. Cultural y divulgativo. Comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, centros de interpretación de espacios naturales protegidos, etc.).
    - ii. Asistencial sanitario. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
    - iii. Bienestar social. Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes de colectivos y ONG, sociales, locales de asociación de vecinos, locales de culto religioso, centros ocupacionales y servicios sociales, etc.).
    - iv. Administración pública. Espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las

- dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.
- v. Protección ciudadana. Dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.
  - vi. Otros usos dotacionales. las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:
    - Funerarios.
    - Mercados y centros de comercio básico: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.

## **B.- Usos permitidos y autorizables**

1. Usos primarios. Comprende:
  - a) Usos Agrícolas, así como otros usos establecidos en los suelos rústicos, en aquellos ámbitos categorizados Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Viarias, dónde se compatibilizan con otras categorías del suelo rústico.
  - b) Usos Hidrológicos. Canalización de barrancos.
2. Usos industriales. Comprende:
  - a) Las industrias preexistentes en esta categoría de suelos.
  - b) Los depósitos y almacenes municipales.
3. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial y de Hostelería y de Restauración, como usos complementarios al uso de infraestructuras que se implante en esta categoría de suelo.
4. Usos compatibles. Todos los usos accesorios a los usos característicos de esta categoría existentes a la entrada en vigor del presente Plan.
5. Usos provisionales, sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

## **C. Usos prohibidos**

Los restantes usos no previstos en esta categoría o aquella a la que se superpone que puedan afectar a la funcionalidad de las infraestructuras actuales o que se puedan implantar en un futuro.

En particular, se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, sistemas generales, dotaciones o equipamientos previstos.

## **D.- Condiciones particulares de las actividades, construcciones e instalaciones de los usos primarios.**

Todos las actividades, construcciones e instalaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 "Condiciones Generales de los Usos, Actividades, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico" de las presentes normas.

Asimismo, con carácter general, se admite la ampliación de las construcciones e instalaciones preexistentes integrantes de esta categoría en un 10% más de la edificación actualmente ejecutada salvo que esté expresamente prohibido por el planeamiento. Para tal fin, se requerirán las autorizaciones administrativas preceptivas.

## **CAPITULO V CATEGORÍAS DE POBLAMIENTO RURAL**

### **Artículo 75. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR)**

1. La delimitación de los Asentamiento rurales establecidos en el presente planeamiento general constituyen ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos, caso de la gestión privada, o para la ejecución de los sistemas locales, en el caso de la gestión pública, según las determinaciones establecidas en el presente documento y en su caso, según lo determinado por la legislación urbanística.
2. Las actuaciones aisladas de gestión privada en suelo rústico de asentamientos rurales, tendrán por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, si aún no la tuvieran, y cumplir los deberes legales que establezca la ordenación para que puedan ser susceptibles de aprovechamiento edificatorio.
3. Se permitirá la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones de valor etnográfico o arquitectónico, con las condiciones que se establece la presente normativa y el artículo 44 y 44 bis TRLOTENC.
4. El régimen de usos general para los asentamientos rurales es el siguiente:

#### **A.- Uso característico.**

El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial en vivienda unifamiliar.

Para el uso residencial, la tipología edificatoria será la establecida para cada categoría de asentamiento rural en su ficha de ordenación correspondiente, quedando reguladas en el presente capítulo de la normativa urbanística.

Sólo se permitirá una edificación residencial por parcela mínima o unidad apta para la edificación. No se permitirán los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación del patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

#### **B.- Usos permitidos y autorizables.**

1. Usos primarios. Comprende:
  - a) Se permiten todos los usos y actividades permitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria II (SRPA-II), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
2. Usos industriales. Comprende:
  - a) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
  - b) Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.
3. Usos terciarios. Comprende:
  - a) Uso Comercial, en la categoría de local comercial y pequeño comercio.

- b) Uso de Hostelería, en todas las categorías a excepción de la de Gran Restaurante que sólo será autorizable en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.
4. Uso Turístico. Comprende:
- a) Uso Turístico en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y que se ajusten a las Determinaciones de Calidad Urbanística y Ambiental establecidas en el Plan Insular de Ordenación, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.
5. Usos dotacionales. Comprende:
- a) Usos dotacionales comunitarios y usos de Servicios Públicos (Infraestructuras), en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos, siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres.

**C.- Usos prohibidos.** Todos los incompatibles con el uso principal.

No se podrá realizar construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de edificaciones con valor arquitectónico o etnográfico. La autorización o regularización de usos y edificaciones preexistentes y de nueva creación atenderán al régimen específico de cada zona tipológica, que podrá condicionar el desarrollo de alguno de los indicados.

- 5. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística del presente Plan General Supletorio y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de unidad apta para la edificación y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente. Estas cargas pueden llegar a incluir la cesión gratuita de los terrenos vinculados a la accesibilidad de la edificación.
- 6. El acceso a las construcciones y/o edificaciones en Suelo Rústico de Asentamiento Rural deberá realizarse por vía pavimentada en condiciones adecuadas.
- 7. La previsión con la solicitud de licencia de la adecuación del acceso cuando exista un frente de acceso ordenado en este Plan General; para lo cual la documentación aportada deberá recoger un acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica.
- 8. Las construcciones y/o edificaciones en Suelo Rústico de Asentamiento Rural deberán contar con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para su destino y finalidad.
- 9. La evacuación de aguas residuales se ha de realizar mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En caso de no existir esa conexión, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros.
- 10. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de los servicios mínimos o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística. En este sentido, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

11. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.
12. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable, y en todo caso el pago de un canon, cuya fijación y percepción corresponderá al Ayuntamiento. Dicho canon podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo en los casos en que así lo admita la Administración Local.
13. Condicionantes técnicos en las edificaciones, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico de Asentamiento rural:
  - a) La cota de referencia en suelo rústico es la que sirve de apoyo gráfico para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
  - b) En este sentido, no se permitirá desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las condiciones previstas en la ordenanza particular de cada Asentamiento Rural. En este sentido se establece los siguientes parámetros:
    - i. Se establecerá como referencia la rasante corregida del terreno.
    - ii. Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
    - iii. En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
    - iv. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella sobre la que se asienta, una distancia mínima de 3 m.
    - v. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante de la vía de referencia, la medición de alturas se hará con respecto a la rasante natural.
    - vi. Toda edificación tendrá que dar fachada a un vial, camino o espacio público, debiéndose retranquear tres (3) metros del eje del vial o camino.(ordenanza genérica)
  - c) En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación. (ordenanza genérica)
  - d) Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, la cota de referencia de planta baja se situará en el punto medio de la fachada que diese a la calle o vía, sin que en ningún caso se supere la altura permitida. (ordenanza genérica)
  - e) Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la edificación deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero, excepto indicación distinta en la norma específica de cada asentamiento rural. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.
  - f) No se permitirán los cuerpos volados cerrados o semicerrados que sobresalgan de la alineación oficial de la unidad apta para la edificación. Para el resto de las condiciones se estará en lo dispuesto en la presente Normativa.

- g) No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la superficie mínima para la unidad apta para la edificación en cada zona, aunque se respetará la estructura de la propiedad registrada con anterioridad a la aprobación del presente plan general, para cuyo caso se permitirá la nueva edificación residencial en la categoría permitida respetando el resto de parámetros establecidos en la ordenanza particular.
- h) Aquellos asentamientos rurales afectados por carreteras, la línea límite de edificación será la marcada por la Ley de Carreteras de Canarias.
- i) Las nuevas edificaciones residenciales, así como las remodelaciones de las existentes deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas, o aquel que lo sustituya.
14. En el municipio de Santa Brígida se han delimitado veintiuna (21) entidades de población en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), que son las siguientes:
- AR-1, Lomo Espino I.
  - AR-2, Lomo Espino II.
  - AR-3, Las Casas.
  - AR-4, Hoya Bravo.
  - AR-5, Vuelta del Horno.
  - AR-6, Gran Parada.
  - AR-7, Gargujo.
  - AR-8, Las Casillas.
  - AR-09, Vuelta del Pino I.
  - AR-10, Vuelta del Pino II.
  - AR-11, Los Silos.
  - AR-12, El Gamonal Bajo I.
  - AR-13, El Gamonal Bajo II.
  - AR-14, Las Cadenas.
  - AR-15, San José de Las Vegas.
  - AR-16, Las Rochas.
  - AR-17, Cruce de la Atataya.
  - AR-18, Los Olivos.
  - AR-19, Llanos de María Rivera.
  - AR-20, Molino de los Naranjo.
  - AR-21, Cruz del Gamonal
15. Con independencia de las normas generales establecidas en el presente artículo, dichas entidades de población en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, a su vez, se incluyen en cuatro normas zonales específicas reguladas en las normas de la Ordenación Pormenorizada.

## **NORMAS ZONALES DE ASENTAMIENTOS RURALES.**

- a. Se establecen las siguientes Normas de edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural:

- a) Norma Ra-200
- b) Norma Rb-400
- c) Norma Rb-500
- d) Norma Rb-1000

**b. Norma Ra-200.**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras Ra-200 en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar entre medianeras

**2. Condiciones de edificación**

**Parcela mínima:** Una parcela sólo podrá ser apta para la edificación cuando presente una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, pudiendo edificarse las parcelas residuales de inferior tamaño y rehabilitarse o reestructurarse la edificación preexistente. Cuando la parcela ya estuviera edificada o contara con licencia de edificación o de obra antes de la aprobación definitiva del Plan podrá aplicarse una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.

Para el caso de que existen parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

**Líneas de edificación:**

**Alineación exterior:** la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada, Asentamiento de Población Rural.

**Retranqueos:**

Delantero y lateral: ninguno, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente.

Retranqueos Posteriores: libre, salvo indicación distinta en la ficha correspondiente

Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la edificación deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada.

**Ocupación y edificabilidad:**

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 0.5% de la parcela.

**Plantas bajo Rasante:**

Solo se permiten semisótanos, que no excedan de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni superficie

**Altura máxima:**

Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la edificación.(Condiciones Generales)

Dos plantas

Cubierta plana 7.00 ml

Cubierta inclinada 8.50 ml

### **c. Norma Rb-400**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras Rb-400 en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada

## **2. Condiciones de edificación**

**Parcela mínima:** Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de CUATROCIENTOS metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), exceptuados para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general

Para el caso de que existen parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

### **Líneas de edificación:**

**Alineación exterior:** la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada, Asentamiento de Población Rural.

### **Retranqueos:**

Delantero: 3 mts.

Lateral: 3 mts.; salvo cuando, en los primeros quince (15) metros de profundidad con respecto al vial de acceso, colinde con edificación o medianería la parcela objeto del retranqueo, en cuyo caso deberá adosarse a ésta con el objeto de mejorar la integración paisajística del conjunto de las edificaciones del asentamiento rural.

Posteriores: 3 mts.

### **Ocupación y edificabilidad:**

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

### **Plantas bajo Rasante:**

Solo se permiten semisótanos, que no excedan de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni superficie

### **Altura máxima:**

Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la edificación.(Condiciones Generales)

Dos plantas

Cubierta plana 7.00 ml

Cubierta inclinada 8.50 ml

#### **d. Norma Rb-500**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras Rb-500 en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada

### **2. Condiciones de edificación**

**Parcela mínima:** Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de QUINIENTOS metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), exceptuados para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general.

Para el caso de que existen parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

#### **Líneas de edificación:**

**Alineación exterior:** la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada, Asentamiento de Población Rural.

#### **Retranqueos:**

Delantero: 5 mts.

Lateral: 3 mts.

salvo cuando, en los primeros quince (15) metros de profundidad con respecto al vial de acceso, colinde con edificación con medianería la parcela objeto del retranqueo, en cuyo caso deberá adosarse a ésta con el objeto de mejorar la integración paisajística del conjunto de las edificaciones del asentamiento rural.

Posteriores: 3 mts.

#### **Ocupación y edificabilidad:**

Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

#### **Plantas bajo Rasante:**

Solo se permiten semisótanos, que no excedan de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni superficie.

#### **Altura máxima:**

Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la

edificación.(Condiciones Generales)

Dos plantas

Cubierta plana 7.00 ml

Cubierta inclinada 8.50 ml

#### **e. Norma Rb-1000**

1. Esta norma regula las unidades aptas para la edificación indicadas con las letras Rb-1000 en las fichas de ordenación de los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural.

Corresponde este tipo de asentamiento al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada

### **2. Condiciones de edificación**

**Parcela mínima:** Una unidad apta para la edificación sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de MIL metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), exceptuados para propiedades registradas con anterioridad a la aprobación del presente plan general.

Para el caso de que existen parcelas residuales situadas entre dos ya edificadas, serán susceptibles de ser edificadas si la edificación resultante cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

#### **Líneas de edificación:**

**Alineación exterior:** la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada, Asentamiento de Población Rural.

#### **Retranqueos:**

Delantero: 5 mts.

Lateral: 5 mts, salvo cuando, en los primeros quince (15) metros de profundidad con respecto al vial de acceso, colinde con edificación con medianería la parcela objeto del retranqueo, en cuyo caso deberá adosarse a ésta con el objeto de mejorar la integración paisajística del conjunto de las edificaciones del asentamiento rural.

Para aquellos casos en los que el frente de la parcela tenga una longitud superior a cincuenta metros (50), la obligación de adosamiento será opcional.

Posteriores: 5 mts.

#### **Ocupación y edificabilidad:**

Coefficiente de edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios.

#### **Plantas bajo Rasante:**

Solo se permiten semisótanos, que no excedan de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni superficie

**Altura máxima:**

Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del ámbito donde se ubique la edificación.(Condiciones Generales)

Dos plantas

Cubierta plana 7.00 ml

Cubierta inclinada 8.50 ml

## TITULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

### Artículo 76. Definición de Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de la estructura territorial del municipio definida por el Plan General.
2. En el plano denominado “Estructura general del territorio y usos globales del suelo”, se delimitan los elementos de los distintos sistemas generales y equipamientos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Su delimitación en planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprenda suficientemente los límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique expresamente lo contrario en la ficha correspondiente.
3. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGOS define para el Municipio.
4. Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en Supralocales y Locales, como categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento.
5. Los bienes inmuebles de los Sistemas Generales son siempre de dominio público y su gestión, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración Titular.
6. Los Sistemas Generales definidos por el PGOS se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural, con la asignación de las siglas SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso. Su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes.
7. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales de Ordenación que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
8. En los Planos de Ordenación Estructural, bajo la denominación de SG seguido de las siglas PE, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución, el PGOS prevé que se sometan a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial de Ordenación. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial de Ordenación la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
9. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales de Ordenación a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las referidas normas particulares.
10. El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, de conformidad con los artículos 137 y siguientes del TRLOTENC'00.

En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

En el caso de que el presente PGOS incluyan o adscriban los mismos al ámbito de suelo urbano y/o urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes, salvo lo dispuesto en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Plan Operativo:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los sistemas generales tales como viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGOS, en su caso, incluya o adscriba al sector o correspondiente.

#### **Artículo 77. Sistemas Generales y Fichas de determinaciones.**

Los Sistemas Generales se dividen en los siguientes tipos:

**A.- Sistema General de Uso Dotacional Comunitario**, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana, tales como:

1. Sistema General de Espacios Libres, (SG-EL) los cuales deberán tener una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales.

Se considerarán como sistema general de espacios libres, los adscritos o incluidos en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de conformidad con el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión anexo al presente PGOS.

En este sentido, no se considerarán como Espacios Libres, los ámbitos no aptos para la urbanización y/ edificación, independientemente de la clasificación del suelo y su titularidad.

2. Sistema General Deportivo. (SG-D).
3. Sistema General de Bienestar Social. (SG-SB).
4. Sistema General de Otros Usos Dotacionales. Funerarios. (SG-SF).

**B.- Sistema General de Usos y Servicios Públicos**, Infraestructuras viarias y de transportes, de abastecimiento, hidráulicas, de energía, telecomunicaciones y residuos.

1. Movilidad y Transporte (Infraestructura Viaria (V), Aparcamientos e Infraestructuras de Transporte (IT), comprensivas de construcciones e instalaciones relativas al transporte por carretera como aparcamientos, estaciones de transporte y de servicio, sistema viario.

- a) Sistema General de Infraestructuras Viarias. (SG-V). Consistente en el sistema general de vías públicas y demás infraestructuras que comunican al resto de las infraestructuras viarias no consideradas como sistema general, así como las dotaciones de transportes, telecomunicaciones y servicios, para la integración de éstas en una red coherente.

Las citadas infraestructuras viarias están reflejadas en el Plano de Estructura General del presente PGOS.

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de infraestructuras viarias se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad, y, en concreto a lo dispuesto “Regímenes Específicos del Suelo: Bienes de Dominio Público y Sus Zonas y Servidumbres” en cuanto al Capítulo relativo a “Carreteras” y al régimen urbanístico del Dominio Público y sus Zonas.

La línea de edificación en las travesías urbanas (Suelo Urbano) será la indicada en los planos de Ordenación Pormenorizada.

El PGOS establece y denomina, el margen de su titularidad, los siguientes sistemas generales viarios:

- i. Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- ii. Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- iii. Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos.

En los ámbitos de los Sistemas Generales de Infraestructuras Viarias se consideran incluidos la franja de dominio público en la red de carreteras y en los nuevos viarios propuestos, los terrenos destinados a áreas ajardinadas que los bordean.

- b) Sistema General de Infraestructuras de Transporte. (SG-IT).
2. Sistema General de Infraestructuras Hidráulicas. (SG-IH). Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
  3. Sistema General de Infraestructura de Saneamiento. (SG-IS). Comprende la red de alcantarillado, las depuradoras y emisarios.
  4. Sistema General de Infraestructuras de Energía (SG-IE), que comprende el sistema general de infraestructuras de energía eléctrica, tales como la red de eléctrica ( tendidos eléctricos).
  5. Sistema General de Infraestructuras para la Gestión de Residuos (SG-R), comprensivo de construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencia, y Complejos Ambientales.

#### **Artículo 78. Definición de Equipamientos Estructurantes.**

1. Los Equipamientos Estructurantes constituyen los elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el PGOS define para el Municipio.
2. Según su relevancia en el territorio, los Equipamientos Estructurantes se dividen en Supralocales y Locales, como categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.
3. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La gestión del equipamiento estructurante, cuando tenga este carácter, puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

4. Los equipamientos estructurantes definidos por el PGOS se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Ordenación Estructural, con la asignación de las siglas EE.
5. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contiene en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

## TITULO IX RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

### Artículo 79. Situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación. Aplicación y régimen

1. Este artículo ha sido redactado de acuerdo a los contenidos del artículo segundo de la Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del TRLOTENC, mediante el cual se introduce un nuevo artículo 44 bis al TRLOTENC, referente a los efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

Toda inconcreción, defecto o carencia del presente Plan a este respecto, se resolverá de acuerdo a las determinaciones y criterios del referido artículo 44 bis y/o, en su caso, a la normativa sectorial de aplicación.

2. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO, o en su caso de una nueva disposición legal reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de planeamiento, resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación en alguna de las siguientes situaciones legales:

#### a. Situación legal de consolidación:

1) En esta situación quedarán todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, y en particular el presente PGO, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

2) A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

3) Se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación.

#### b. Situación legal de fuera de ordenación:

1) Con carácter general, se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del TRLOTENC.

2) En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto por el TRLOTENC.

3. Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones del presente Plan, por disponer éstas en su lugar de implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotacionales así como equipamientos públicos.
4. De acuerdo con la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC, el estudio de la situación de las instalaciones, construcciones y edificaciones será objeto de un Plan Especial, que determinará en cada caso la situación efectiva y el régimen de aplicación.
5. En función de las situaciones legales, serán de aplicación los siguientes regímenes:

**a. Régimen situación legal de consolidación**

1) Se admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del PGO.

2) Respecto al uso, se admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad y el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

3) La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

4) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgo o daño, o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

5) En particular, el PGO admite:

a) Respecto al uso: se admiten todos aquellos que expresamente no sean considerados como prohibidos o incompatibles por el PGO, en el ámbito, zona de ordenación o parcela con independencia de la clase y categoría de suelo que le corresponda.

b) Respecto a las obras: se admiten todas aquellas que tenga la consideración de conservación y acondicionamiento, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.

6) Cuando la situación legal de consolidación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, uso o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicables el régimen previsto en el apartado 3.a.1) y 2) del presente artículo con las siguientes matizaciones:

a. Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el PGO.

b. No se admitirá ningún cambio de uso.

c. Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d. No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en el párrafo cuarto del apartado 3.a.4) del presente artículo.

## **b. Régimen situación legal de fuera de ordenación**

- 1) Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- 2) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
- 3) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en esta situación al derivar de infracciones urbanísticas contra las que, por transcurso de los plazos legalmente establecidos, no cabe reacción administrativa o judicial de ningún tipo para instar el restablecimiento de la legalidad, sólo podrán realizar las obras de reparación y conservación que sean absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.
- 4) A los usos y actividades económicas preexistentes que, careciendo de título administrativo habilitante previo, no fuesen legalizables al amparo del PGO, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.

### **Artículo 80. Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Existentes.**

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes a la entrada en vigor del presente PGOS y que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor y se regirán por lo siguiente:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquellas que estando parcial o totalmente construidas, no se adecuen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan en el presente PGOS. Asimismo, se consideran usos o actividades fuera de ordenación aquellos que no se adecuan al régimen previsto en la clase y categoría de suelo donde se ubican.
2. Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, con sujeción al artículo 180 del TRLOTENC'00.

A estos efectos, deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- a) La antigüedad de la edificación, construcción o instalación, deberá ser tal que haya transcurrido el plazo citado anteriormente, acreditando ésta por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente, que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.
- b) Así mismo, deberán acreditar su existencia mediante certificación de que figuran catastradas, bien sea sujetas a contribución territorial urbana o bien en el catastro de rústica; así mismo, deberán justificar que tienen garantizada una adecuada accesibilidad a través accesos existentes de conformidad con lo regulado en el presente PGOS. En este sentido, también se estimará oportuno cualquier otro medio de prueba de la antigüedad de la vivienda que sea admisible en Derecho.
- c) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación que esté censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente, o en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del artículo siguiente.

- d) Que no ocupen suelo calificado como viario, dotaciones públicas o espacios libres públicos, salvo que el presente Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, las obras de reparación, conservación o consolidación están sometidas a lo previsto en el artículo 44.4.b) del TRLOTENC'00, en tanto no se aprueben las normas o en su caso las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, que definirán el contenido de la situación legal y, en particular, bajo las siguientes condiciones:
  - a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por la presente Normativa. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
  - b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
3. En el caso de edificaciones construcciones o instalaciones cuyo plazo de restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado hubiera prescrito, cabe aplicarles el régimen de fuera de ordenación precisado por el artículo 44.4.b) del TRLOTENC'00 señalado que se incluyen en el Catálogo previsto en la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC'00, y previo cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se fijen en su caso.

#### **Artículo 81. Catálogo relativo a las Edificaciones no Amparadas por el Planeamiento.**

1. El Plan General no contiene un Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedan comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultan disconformes con el nuevo planeamiento.

Al ser dicho Catálogo un documento independiente al presente Plan General de Santa Brígida, cualquier propuesta incorporada al mismo que modifique o altere las condiciones estructurales del presente Plan motivará su modificación o su revisión.

Una vez redactado y aprobado el catálogo de edificaciones no amparadas por licencia, se aplicará el siguiente régimen:

2. Tales edificaciones cumplen los siguientes requisitos:
  - a) Están destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
  - b) Están en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
  - c) Reúnen las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.
6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.
7. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.
8. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización del Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC'00, y quedasen las mismas fuera de la ordenación establecidas por las presentes PGOS estarán en situación legal de fuera de ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior.

#### **Artículo 82. Almacenes Agrícolas y Almacenes de Empaquetado Existentes en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva.**

1. En los almacenes agrícolas y almacenes de empaquetado existentes, localizados en Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva, que a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación quedaran en situación legal de fuera de ordenación, por exceder de la superficie máxima construida o porque resulten disconformes con las determinaciones del mismo, de conformidad con el Artículo 80 "Instalaciones, construcciones y edificaciones existentes", serán autorizables las obras de reparación, conservación y consolidación, en los términos señalados en el mismo, siempre que sea exigible por el uso establecido, de conformidad con la presente Normativa, así como por la legislación sectorial de aplicación.
2. Además de las obras contempladas en el párrafo anterior, se podrán autorizar obras de ampliación y mejora de las instalaciones existentes, siempre que tales obras sean las estrictamente necesarias para el normal desarrollo de la actividad agro-industrial, conforme a la legislación sectorial que le sea de aplicación.
3. Consecuentemente será factible el otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de las construcciones e instalaciones a que hace referencia esta disposición, así como de las actividades referidas a tales usos.

#### **Artículo 83. Disposiciones para el otorgamiento de licencia en los ámbitos de Plan Especial.**

1. Para los ámbitos de suelo pertenecientes al Patrimonio Histórico de Santa Brígida, remitidos a Planes Especiales y Reforma Interior (PERI) y Planes Especiales (PE), por ser suelos urbanos con interés cultural o suelos rústicos de asentamiento rural en Áreas y

Yacimientos Arqueológicos, hasta la aprobación definitiva de los mismos, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción previa autorización del Cabildo Insular de Gran Canaria, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico.

2. Hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) El proyecto de obra habrá de cumplir las determinaciones establecidas en las presentes normas urbanísticas.
  - b) La concesión de licencias sólo será posible en el suelo urbano consolidado por la urbanización que tengan la condición de solar, o de parcelas que no teniéndola cumplan con los requisitos del art. 73.5 del TRLOTENC'00, para el suelo urbano consolidado por la urbanización, o del art.72.4 para las incluidas en el suelo urbano no consolidado, debiendo solicitar el promotor la definición de las Alineaciones y Rasantes al Ayuntamiento.
  - c) La normativa específica de aplicación y la tipología serán las predominantes en el ámbito donde se localizan y se justificará razonadamente, siempre de conformidad con los parámetros y determinaciones de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
  - d) La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.
  - e) Se requerirá dictamen de los técnicos municipales en el que se asevere que los terrenos no son necesarios por no preverse en el planeamiento uso distinto del que se solicita, ni expropiación de la parcela en los plazos establecidos.

## TITULO X SISTEMAS TERRITORIALES DE DISPERSO EDIFICATORIO

### Artículo 84. Disposiciones para el desarrollo del Plan Especial de los Sistemas Territoriales de Disperso Edificatorio.

1. Los ámbitos identificados como Sistemas Territoriales de Disperso (STD) serán objeto de un Plan Especial de Ordenación.
2. La delimitación de estos ámbitos viene recogida en los Planos de Ordenación del presente PGOS.
3. Se estudiará la delimitación de Asentamientos Agrícolas en el ámbito, en especial en el entorno de Hoya Bravo, el Paraíso y Pino Santo Alto, definiendo la parcela mínima que mejor se ajuste a la estructura de explotaciones agrícolas preexistentes, que no deberá ser inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.
4. En estos ámbitos, los nuevos crecimientos constituirán situaciones de excepcionalidad y contarán con las limitaciones necesarias para respetar las características naturales, ambientales, paisajísticas y agrícolas.
5. La implantación o renovación de infraestructuras, edificaciones y/o usos en estos ámbitos deberá ajustarse para no alterar los elementos básicos preexistentes. Para ello:
  - a) La ordenación propuesta se adaptará a la estructura y geometrías básicas del relieve.
  - b) Las remodelaciones de asentamientos no podrán sufrir alteraciones significativas en dimensiones y carácter, así como se evitará modificar las formas naturales del territorio.
  - c) se mantendrá la tipología tradicional de la edificación, adaptándose a la morfología del territorio y con las condiciones necesarias para la conservación de la agricultura tradicional preexistente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### **PRIMERA.**

Hasta que no se redacte el Catálogo Municipal de elementos protegidos y el catálogo de edificaciones no amparadas por el planeamiento, como documentos autónomos del Plan General Supletorio, se mantiene la regulación contenida en las Normas Subsidiarias en cuanto a estos elementos y edificaciones.

#### **SEGUNDA.**

Se mantiene la aplicación de las Normas Subsidiarias en el Espacio Natural Paisaje Protegido de Tafira para la ordenación de los suelos urbanos y de los asentamientos rurales, que se mantendrán hasta que redacte el nuevo Plan Especial, debido a la anulación del vigente por Sentencia del TSJC de 20 de octubre de 2012.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **PRIMERA. Planeamiento de desarrollo en vigor.**

Los instrumentos de desarrollo definitivamente aprobados y en vigor, y en su caso, las iniciativas en curso de ejecución, continuarán rigiéndose conforme a las disposiciones contenidas en la adaptación básica de las Normas Subsidiarias de Santa Brígida que les fueren de aplicación y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.

#### **SEGUNDA.**

Al haber entrado en vigor el 1 de septiembre de 2017, de 13 de julio, del suelo y de Espacios Naturales Protegidos, en el primer procedimiento de revisión total al que se someta este Plan General Supletorio, o en la redacción del nuevo Plan General del municipio, se realizará la adaptación a la citada Ley 4/2017.

No obstante, en virtud del apartado tercero de la disposición derogatoria de la Ley 4/2017, cualquier determinación establecida en el presente documento contraria a lo dispuesto en la Ley 4/2017, queda derogada.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **ÚNICA. Entrada en vigor del PGO Supletorio.**

El presente Plan General de Ordenación Supletorio de Santa Brígida, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tras la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Supletorio de Santa Brígida, no serán de aplicación las determinaciones de ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Santa Brígida, así como aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada que contradigan a las contenidas en el presente Plan General de Ordenación Supletorio.