

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL

MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Diciembre 2016



1. ANTECEDENTES.....	3
2. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	6
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL	7
4. PROCESO DE ELABORACIÓN SEGUIDO Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES	8
5. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	9
5.1 OBJETO DEL PLAN ESTRUCTURAL.....	9
5.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESTRUCTURAL	9
5.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS.....	10
5.4 OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.....	11
6. BREVE RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO	12
7. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	13
7.1 INTRODUCCIÓN.....	13
7.2 EL SISTEMA TERRITORIAL.....	16
7.3 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	16
7.4 USOS GLOBALES DEL SUELO	17
7.5 ESTRATEGIA DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	17
7.6 CUESTIONES COMUNES A LAS ALTERNATIVAS Y AL MODELO DE ORDENACIÓN PLANTEADOS	18
7.7 MODIFICACIONES QUE INTRODUCE LA APROBACIÓN PROVISIONAL	19
7.8 MODIFICACIONES QUE INTRODUCE EL PLAN GENERAL TRAS EL DICTAMEN DE PONENCIA TÉCNICA DE 18 DE MAYO DE 2016	24
8. EL MODELO DE ORDENACIÓN.....	27
8.1 USOS GLOBALES	32
8.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	32
8.2.1 <i>Criterios para la clasificación y delimitación del suelo urbano</i>	33
8.2.2 <i>Criterios para la clasificación del suelo urbanizable</i>	35
8.2.2.1 <i>Análisis del suelo urbanizable de Los Sauces (SUSO/R-2)</i>	52
8.2.3 <i>Criterios para la clasificación del suelo rústico</i>	54
8.2.4 <i>Criterios para la clasificación y ordenación de los asentamientos</i>	56
8.3 SISTEMA TERRITORIAL.....	60
8.4 ESTRATEGIA DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	64
8.4.1 <i>Acciones generales</i>	64
8.4.2 <i>Acciones concretas</i>	65
8.5 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	68
8.6 ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.....	71
8.7 CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS.....	75
9. ANÁLISIS DEL MODELO DE ORDENACIÓN.....	76
9.1 CARACTERÍSTICAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	76
9.2 ANÁLISIS TERRITORIAL DEL MODELO	77
9.3 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	81

10. ADECUACIÓN DEL PGO A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES	84
10.1 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS.....	84
10.2 ADECUACIÓN A LA LEY 6/2009, DE 8 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO.....	96
10.3 ADECUACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO (REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO).....	96
a) 10.4 ADECUACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC)	97
10.4.1 Zonificación.....	97
10.4.2 Adecuación a los recursos naturales, espacios naturales protegidos, patrimonio y calidad ambiental.....	106
10.4.3 Adecuación a las determinaciones de actividades de relevancia e interés insular.....	107
10.4.4 Especial consideración a la Sección 33. Residencia.....	112
10.4.5 Compatibilidad con respecto a las acciones estructurantes y ámbito territorial afectado del PIO-GC.....	113
10.4.6 Afección al planeamiento de desarrollo del PIO-GC.....	116
10.4.7 Sistemas territoriales de Disperso (STD)	118
10.5 ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	119
10.6 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE RUIDO	120
11. SENTENCIAS QUE AFECTAN AL PGO VIGENTE Y LA FORMA DE DARLES CUMPLIMIENTO	121
12. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009.	126
13. MEDIDAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....	130

1. ANTECEDENTES

El documento de Plan General de Ordenación de Santa María de Guía cuenta con Adaptación Plena al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias* (en adelante, TRLOTENC), obteniendo su aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 28 de julio de 2005 (BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005) y publicado por el Ayuntamiento en el BOP nº 165 de fecha 26 de diciembre de 2005.

Como consecuencia de la obligatoria adaptación del Plan General vigente a la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, en adelante Ley de Directrices, se comienza la tramitación de la Revisión del documento de Plan General para su adaptación a dicha Ley, en adelante PGO, en 2006.

En cumplimiento de los requisitos establecidos por la Disposición Transitoria Cuarta del *Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en adelante, Reglamento de Procedimientos, se emitió informe por los servicios administrativos municipales correspondientes, acreditando que el modelo territorial del Plan General adaptado al TRLOTENC no resulta modificado de forma sustancial por el que resulta de la propuesta de adaptación a la Ley de Directrices, así como que, de conformidad con la *Ley 9/2006, de 28 de abril*, actualmente derogada por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, de evaluación ambiental, se daban los requisitos para no someter el procedimiento de planeamiento al proceso de evaluación ambiental del artículo 7 de dicha Ley.

Por ello, y dado que se cumplían los requisitos exigidos en la Disposición Transitoria Cuarta, se acordó la exoneración del trámite de Avance en la Revisión del Plan General para su adaptación a la Ley de Directrices (Acuerdo de COTMAC de 20 de julio de 2006), comenzándose los trabajos de adaptación del documento en la fase de aprobación inicial. En el transcurso de la elaboración del mismo, se dicta Sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso Administrativo) sobre demanda formulada contra la Resolución de la COTMAC de 28 de julio de 2005, por la que se aprobaba definitivamente la Adaptación Plena del PGO de Santa María de Guía, en cuanto a la clasificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado de la parcela del recurrente. En dicha Sentencia (RCA nº 266/05) la Sala declara que “*desaparece del mundo jurídico la documentación del Plan, y por ello, las determinaciones que afectan a la finca del actor*”.

Dicha sentencia ha sido recurrida en los plazos legalmente establecidos, tanto por el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía como por la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. La Sentencia del Tribunal Supremo sobre el recurso de casación interpuesto en representación del Gobierno de Canarias contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 28 de abril de 2008, es notificada el 1 de marzo de 2012 y falla que ha lugar al recurso de casación antedicho, dejando anulada y sin efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Por todo ello, resulta necesario comenzar la tramitación de la Revisión del PGO para su adaptación a la Ley de Directrices desde su fase de Avance, porque la legislación sobrevenida desde la aprobación de dicha Ley (en especial, el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*; y la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, en adelante Ley de medidas urgentes), lleva consigo nuevas exigencias documentales y de contenido que aconsejan esta nueva tramitación.

El nuevo documento de Plan General - Revisión para Adaptación a la Ley de Directrices, tiene como antecedente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TRLOTENC, Adaptación publicada en el BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005. Dicho documento está sometido en la actualidad a un procedimiento de modificación puntual, relativo al ámbito de Los Cañones, y consistente en la modificación del número de viviendas en la parcela número 2 de la Urbanización Los Cañones, del casco de Santa M^a de Guía, y el establecimiento de los espacios libres públicos necesarios en parte de la parcela "D".

Actualmente el Ayuntamiento está tramitando una revisión parcial del Plan General en vigor relativa al régimen de usos del estanque situado en el Sistema General y Parque Urbano 1, incluido en el sector de suelo urbanizable 3 del PGO vigente.

Por otra parte, se ha tramitado otra revisión parcial del Plan General de 2005, en el uso de infraestructuras en el suelo rústico (Resolución de 30 de junio de 2014, BOC nº 152, de 7 de agosto de 2014).

Además, existen otros ámbitos, que comenzaron su tramitación como modificaciones o revisiones del PGO vigente, pero que se han incorporado como Anexos al Plan.

Estos Anexos han sido redactados por sus equipos correspondientes y por la Oficina Técnica municipal, que asume sus contenidos y los incorpora a la presente Revisión del PGO para su tramitación como parte de este documento. En esta situación se encuentran:

- El sector industrial Llano Alegre (8.2) del PGO vigente, cuyo desarrollo se inició mediante una revisión parcial del PGO vigente, con el objeto de establecer medidas ambientales correctoras en los Espacios Libres y ordenar pormenorizadamente el sector, y que se incorpora a la presente Revisión del PGO como Anexo I. Volumen II de la Normativa de ordenación pormenorizada.

- El ámbito del PGO vigente de suelo urbano SUC 1.7, SG-CDI 2, Universidad Fernando Pessoa, reconocida por la Ley 1/2014, de 15 de mayo, en la presente Revisión del PGO, sujeto igualmente en sus inicios a un procedimiento de revisión parcial del PGO vigente para su ordenación y desarrollo, se incorpora como Anexo a la Normativa de ordenación pormenorizada del documento del PGO que ahora se revisa (Anexo I. Volumen III).

El Sistema General de Espacios Libres del Cenobio de Valerón y Tagoror del Gallego (SG-EL/PA) también se incorpora como Anexo al PGO, pese a haberse empezado a tramitar por un concurso de ideas convocado por el Ayuntamiento. Su autoría se mantiene en el documento y es asumida por la Oficina Técnica municipal. Actualmente forma parte de la Normativa de ordenación estructural del PGO, como Anexo III. Volumen II.

Finalmente, y a consecuencia de la información pública e informes de consulta a las Administraciones a que dio lugar la aprobación inicial de la presente Revisión del PGO, se ordena el sector de suelo urbanizable de Finca Clavijo, ahora SUSO/R-10. La ordenación pormenorizada de este sector, asumida por la Oficina Técnica municipal, es parte de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO, como Anexo I. Volumen IV. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable, SUSO/R-10 Finca Clavijo.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Santa María de Guía ha instado a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, para que incoe y tramite la suspensión de la Disposición Transitoria Segunda del Plan Insular de Gran Canaria (PIO-GC) y del Plan General de Ordenación vigente para la implantación de un mercado agrícola comarcal localizado en una pieza de suelo dentro del área destinada a sistema general terciario y parque urbano 2, incluido en el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado 3. Aprobada la citada suspensión por la vía del artículo 47 del TRLOTENC en COTMAC de 30 de octubre de 2009 (acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 24 de noviembre de 2009), se establece una normativa aplicable transitoriamente para el ámbito

territorial afectado por la suspensión, que se extiende en una superficie de 8145 m² de mercado y 934 m² para viales de acceso, teniendo la obligación el Plan General de Ordenación, que ahora se revisa de abordar y estudiar la posible incorporación de lo que se propone por la vía del artículo 47 antedicho.

Igualmente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María de Guía, que fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en reunión de fecha 21 de junio de 1983, supone también un antecedente histórico para la Revisión actual del Plan General, en la medida en que el modelo de ordenación de la ciudad incorporado al vigente documento de ordenación proviene de las Normas Subsidiarias, como primer instrumento promovido por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que el modelo de ordenación del Plan General que se revisa ahora tiene como antecedente importante el modelo promovido por las Normas Subsidiarias en los años ochenta.

2. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

La presente Revisión del PGO comienza su tramitación mediante Decreto de Alcaldía de 11 de enero de 2010, momento en que se inicia el procedimiento, por cuanto que el Ayuntamiento de Santa María de Guía encarga a GesPlan la redacción del documento de “*Revisión del PGO para su adaptación a Directrices*” mediante la firma de un convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local de 25 de febrero de 2010.

Según lo determinado en el artículo 2.1 del Reglamento de Procedimientos, el plazo de tramitación de los Planes Generales es de dos años, que deberán contarse a partir de la fecha del acuerdo en que se decida la formulación.

El transcurso del plazo máximo establecido para la aprobación definitiva de los instrumentos determina la caducidad del procedimiento con archivo del expediente, expirando el plazo el 11 de enero de 2012. Además, el artículo 42.2 del TRLOTENC establece que el órgano que tenga atribuida la competencia para formular el instrumento podrá acordar, en el plazo de 1 año, reproducir la iniciativa conservando los trámites efectuados hasta el momento.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Santa María de Guía declara expresamente la caducidad del procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de la “*Revisión del PGO para su adaptación a Directrices*” por transcurso del plazo establecido reglamentariamente. En el mismo acto, reproduce la iniciativa de formulación de la Revisión del PGO conservando todos los trámites efectuados hasta el momento. Este acuerdo se traslada a la COTMAC para su conocimiento y se publica en el BOP nº 20, de 13 de febrero de 2012.

La Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modifica el apartado c) del número 2 del artículo 42 del TRLOTENC, en el sentido de no sujetar la tramitación de los instrumentos de planificación territorial, medioambiental y urbanística a plazos de caducidad de ningún tipo.

Con todo, el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía ha tramitado hasta la fecha su Avance (aprobado por el Pleno Municipal el 26 de julio de 2010, BOP nº 111, de 27 de agosto de 2010), la Memoria Ambiental (por acuerdo de COTMAC de 30 de julio de 2012, BOC nº 182, de 17 de septiembre de 2012), y el documento de aprobación inicial, por el Pleno Municipal el 12 de noviembre de 2012 (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012).

El documento aprobado en noviembre de 2012 es sometido a un nuevo periodo de información pública por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2014, al haberse incorporados modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente en 2012 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

En el nuevo periodo de información pública y consulta interadministrativa se recibieron alegaciones e informes cuyo análisis se contiene en el Anexo II a la presente Memoria de ordenación estructural.

Por ello, y de conformidad con el artículo 78 de Reglamento de procedimientos, una vez sometido el documento de Plan General a información pública, y simultáneamente, cuando se alterasen sustancialmente las determinaciones que le pudiesen afectar, se repetirá la consulta a las Administraciones ya consultadas y que posteriormente no tuvieran que informar o resolver definitivamente. Tras ello y “*acordada la aprobación provisional, se remitirá la documentación a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que recabará los informes administrativos correspondientes, en especial, el del Cabildo Insular que, de no emitirse en el plazo de tres meses se entenderá favorable*”.

Finalmente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 21 de mayo de 2015 acordó *“estimar, estimar parcialmente o desestimar las alegaciones presentadas en el periodo comprendido entre el 29 de mayo de 2014 y 28 de julio de 2014, en los términos que se indica en el informe emitido por el equipo redactor (esto es, en el Anexo II MOE del PGO); aprobar provisionalmente el documento de Revisión del PGO de Santa María de Guía, así como las modificaciones efectuadas en los Informes de Sostenibilidad Ambiental y tomar conocimiento de la corrección de la Memoria Ambiental, debiendo subsanarse los errores materiales detectados en los informes municipales de la aprobación definitiva del documento; solicitar los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva; conservar los trámites efectuados y continuar la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 14/2014, de Armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales; someter la Memoria Ambiental a la aprobación del órgano ambiental previa a la aprobación definitiva del documento de Revisión; remitir el expediente completo a la administración competente para su aprobación definitiva, acompañado del documento técnico y facultar a la Alcaldía Presidencia para que realice cuantas gestiones y firmas sean precisas para dar una mayor agilidad administrativa al expediente objeto de propuesta”*.

Posteriormente, la Ponencia Técnica Oriental de la COTMAC, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2016, acordó por unanimidad de los vocales con derecho a voto, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

PRIMERO. En virtud de lo establecido en el artículo 27.1 e) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, APROBAR LA MEMORIA AMBIENTAL CORREGIDA del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, en los mismos términos en que fue propuesta.

SEGUNDO. En virtud de lo establecido en el artículo 226.4 del TRLOTENC, adoptar por razones de legalidad, acuerdo de apreciación de deficiencias de orden técnico y jurídico en el documento del PGO y requerir al Ayuntamiento para que proceda a la subsanación de las mismas, con suspensión del plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión.

La Dirección General de ordenación del territorio, mediante Resolución de 9 de junio de 2016, hace público el acuerdo de la COTMAC de 1 de junio de 2016, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental corregida de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Esta Resolución se publica en el BOC número 116, de 17 de junio de 2016.

El análisis y justificación de la resolución de estas deficiencias se contiene en el Anexo III a esta Memoria de ordenación estructural.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL

La redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía se justifica por la necesidad de adecuar la política urbanística municipal al actual sistema legal de planeamiento surgido a partir de la entrada en vigor de la Ley de Directrices, instrumentando la definitiva adaptación del planeamiento municipal general y parcial a las determinaciones de esta nueva legislación urbanística.

El modelo, asimismo, viene predeterminado y condicionado por la aplicación de las determinaciones de la Ley de medidas urgentes, que junto con la Ley de Directrices, establecen los rasgos característicos de un modelo territorial integrado y sostenible, y las estrategias de transformación del territorio establecidas para los diferentes ámbitos.

Más concretamente, y en la línea de lo establecido en el modelo del PGO vigente, se plantea desde la presente Revisión dar un paso más allá en lo que es ya premisa de la Ley de medidas urgentes, esto es, *“afrontar la ordenación del suelo rústico con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria, y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable”*.

Por otra parte, resulta preciso que la presente Revisión del PGO atienda a las determinaciones, no solo de la legislación sobrevenida desde su entrada en vigor sino también al planeamiento que le resulta de afección y, en este sentido, en los últimos tiempos se está produciendo una impulsión del planeamiento territorial que habría de ser considerada en todo aquello que resulte de afección al municipio de Santa María de Guía.

Finalmente, es también mencionable que la legislación en materia de Vivienda y, en especial a partir del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo*, ha introducido una política de vivienda, en especial de promoción pública que no incorporaba el Plan General vigente, y que no solo resulta de aplicación por su carácter, sino que podría ser útil en la solución del modelo que resulte en la presente Revisión.

4. PROCESO DE ELABORACIÓN SEGUIDO Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES

El deber de cooperación interadministrativa y el de participación ciudadana, regulados en el TRLOTENC y en el Reglamento de Procedimientos, se configuran en el mismo como principios rectores que deben guiar la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Así, la Consejería de Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, como Administración que ostenta la competencia para la formulación de los instrumentos de planeamiento, en cumplimiento del deber de cooperación administrativa deberá:

“a) Facilitar a las otras Administraciones la información que pudiera precisar sobre la actividad que desarrollen en base a sus propias competencias y que puedan afectar a las de aquéllas.

b) Armonizar el ejercicio de las competencias propias con las de las demás Administraciones Públicas.”

Para ello, se deberá hacer efectivo este deber de cooperación mediante el trámite de consulta a las Administraciones territoriales y sectoriales afectadas por razón de la materia y del territorio.

Por otra parte, la participación ciudadana en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, supone la expresión democrática de las demandas sociales, que a través de la presentación de sugerencias o alegaciones, según la fase en que el documento se encuentre, contribuyen a la obtención conjunta de soluciones de interés general.

Como concreción del principio de información pública se incorpora un Anexo a esta Memoria de ordenación estructural, en el que se relacionan y analizan todos aquellos informes y alegaciones recibidas al documento del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, tras el nuevo periodo de información pública que comenzó con su publicación en el BOP nº 69 de 28 de mayo de 2014.

Es clara intención del Ayuntamiento de Santa María de Guía, la consideración de todas aquellas alegaciones y consideraciones de los informes que puedan ser estimadas para con ello mejorar la calidad del documento.

El resultado de la información pública y la cooperación administrativa, así como las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional se remiten, por su extensión, a un Anexo de la presente Memoria de ordenación estructural (Anexo II). El análisis de los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva se desarrolla en el Anexo III a esta Memoria de ordenación.

5. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

5.1 Objeto del Plan estructural

El Artículo 32 del TRLOTENC establece que los Planes de Ordenación tienen por objeto la definición de la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ejecución para la totalidad del término municipal, en el marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en los instrumentos de ordenación territorial, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio. El objeto del Plan Estructural es la ordenación estructural del municipio que incluye el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del municipio, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema futuro.

El contenido del Plan estructural es el exigido legalmente.

La documentación del Plan estructural se organiza como sigue:

- la presente Memoria de ordenación y su Anexo I (Expedientes administrativos y actas de recepción municipal de la urbanización de los suelos urbanos consolidados incluidos en esta Revisión del PGO, por ejecución del planeamiento en vigor), y Anexo II (Resultado de la información pública y cooperación administrativa. Modificaciones introducidas en el documento).
- la Normativa estructural y los Anexos a dicha Normativa (Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable), Anexo II Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto y Cenobio Valerón/Tagoror del Gallego; Anexo III (Fichero de asentamientos rurales); y Anexo IV (Fichero de asentamientos agrícolas).
- los planos de ordenación estructural.

5.2 Objetivos del Plan estructural

El Plan General tiene como objetivo fundamental la adecuación de la política urbanística municipal al modelo de desarrollo sostenible y equilibrado propuesto en la Ley de Directrices y en el resto de la legislación sobrevenida. Para ello se propone:

1. Lograr un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la protección medioambiental, propiciando un uso racional y eficiente del territorio, y la conservación de la biodiversidad.
2. Controlar la ordenación del litoral, considerándolo como una zona de valor natural y económico estratégico notablemente sobreutilizada, de cara a integrar los impactos derivados de los asentamientos y otras presiones de usos, previendo la protección específica de las áreas de valor ecológico o paisajístico, y garantizando su uso público.
3. Ordenar el suelo urbano del municipio atendiendo a un crecimiento compacto y ordenado de los núcleos preexistentes, a fin de dar respuesta a las necesidades reales y potenciales del municipio, dentro de un lógico equilibrio de colonización del medio y de temporalización adecuada a la demanda y posibilidades del mercado, drenando la presión edificatoria hacia los núcleos urbanos.
4. Clasificar el suelo rústico, desterrando el criterio de residualidad y resaltando sus potencialidades, estableciendo las medidas necesarias para la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de interés paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
5. Ordenar el suelo rústico con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable.
6. Lograr un sistema territorial integrado y organizado en el territorio.
7. Implantar una estrategia de transformación territorial orientada a la consecución de un modelo territorial sostenible, social, económica y ambientalmente.
8. Clasificar el suelo necesario conforme a las demandas de la población residente y potencial.
9. Dotar de equipamiento adecuado a las necesidades de la población, realizando las previsiones precisas, con el objetivo de desarrollar núcleos más ricos y complejos, procurando potenciar la identificación de los barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos.
10. Diseñar una dotación de sistemas generales, espacios libres e infraestructura que den respuestas a las necesidades culturales, educativas y de ocio de la población, local y foránea.
11. Conservar, rehabilitar y potenciar los núcleos y elementos de interés natural y patrimonial, garantizando la conservación de sus valores y su disfrute público compatible, resaltando, si cabe, su función de recurso turístico.

5.3 Objetivos y criterios específicos

El Plan General de Ordenación, en su adaptación a los instrumentos de ordenación y la legislación de aplicación, y partiendo del análisis de la información urbanística existente y del diagnóstico realizado, aborda los siguientes objetivos:

1. Promover la protección y recuperación de la franja litoral, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, y tratar de compatibilizar su protección con cierto uso público de la misma.
2. Corregir los impactos presentes en el suelo rústico de cara a potenciar los valores presentes en el mismo, a través de la asignación de la clase y categoría de suelo que le corresponde, incorporando criterios de intervención en el suelo.
3. Potenciar el turismo creando servicios ligados a la restauración, a la “denominación de origen” del queso de Guía y al aprovechamiento del patrimonio cultural, etnográfico y paisajístico del municipio.
4. Cualificar los núcleos urbanos y/o los núcleos intermedios haciendo especial hincapié en que el uso residencial e industrial del municipio se concentre en torno a la GC-2.
5. Reforzar y consolidar el eje de Gáldar-Guía como centro comarcal, reorientando su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio
6. Potenciar la mejora de la red de comunicaciones, apuntando soluciones a los problemas de accesibilidad viaria y de conexión territorial de los núcleos de interior, proponer la introducción de rutas de interés paisajístico o panorámico y el trazado de los elementos estructurales de los nuevos asentamientos de población.
7. Proponer espacios e infraestructuras que posibiliten fijar puntos de desarrollo económico acordes con las características del municipio y su localización, y con las posibilidades de repercusión en ámbitos más amplios.
8. Asignar un tratamiento adecuado a los asentamientos poblacionales del municipio para liberar al territorio de una construcción dispersa e irracional.
9. Reconocer los asentamientos poblacionales del municipio que cuentan con condiciones para ello y no habían sido considerados hasta el momento actual.
10. Recuperar las áreas agrícolas degradadas de alto potencial agrológico y reactivar la explotación de parcelas agrícolas en abandono, con objeto de proteger el suelo de los procesos erosivos, potenciar la calidad del paisaje y obtener una mayor rentabilidad económica.
11. Recuperar las explotaciones ganaderas en abandono, conservando los valores tradicionales de la ganadería por constituir parte del paisaje tradicional del municipio, por cuanto que el paisaje es el resultado de las actividades tradicionales que se dan en el mismo.

5.4 Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección del patrimonio natural

En lo que respecta a los objetivos relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural que recoge el Plan General que se redacta, figuran los siguientes:

1. Mantener, o en su caso, recuperar los procesos ecológicos y los sistemas biológicos esenciales (creación y protección de suelos, captación y acumulación de aguas) para avanzar en la restauración del equilibrio biológico del municipio y por ende, de la isla.
2. Conservar y potenciar la flora, vegetación y fauna endémica como recursos científico, cultural, educativo y económico.

3. Proteger y potenciar las áreas con capacidad de recuperación de su ecosistema natural, y que puedan jugar un papel importante en la recuperación del acuífero y prevención de la erosión.
4. Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, y conservar los suelos con mayor capacidad agronómica manteniendo los bancales en áreas de pendiente acusada, puesto que conforman un paisaje agrario de alto valor patrimonial e histórico, y constituyen una reserva de suelo productivo y multifuncional.
5. Recuperar aquellas áreas degradadas para fines públicos, donde se vuelva a producir los procesos ecológicos interrumpidos por su degradación.
6. Atenuar y minimizar las determinaciones posibles generadoras de impacto.
7. Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como etnográfico y arquitectónico.
8. Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas al recinto urbano y regulando las que se realicen en suelo rústico.
9. Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen los tejidos urbanos existentes.
10. Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido incontrolado de escombros, basuras o chatarras.

6. BREVE RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

De cara al planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación que se verán seguidamente, resulta interesante poner de manifiesto las principales conclusiones del diagnóstico.

De esta manera, la necesidad de que el medio rural y el urbano se articulen, lleva consigo la contención del crecimiento urbano y la protección de los valores ambientales presentes en el territorio.

Respecto de los usos del suelo se hace necesario reactivar el uso de los suelos con potencialidad agrícola y prever suelo suficiente para facilitar la fijación de la población en el medio rural. Igualmente, se observa la necesidad de potenciar la actividad industrial en el municipio y en general, llevar a cabo una diversificación económica e implantar un turismo especializado y que aproveche los valores naturales y culturales del territorio.

Respecto del suelo urbano, se ha observado que existen necesidades de colmatación del interior de los núcleos urbanos, de crecimiento residencial y de densidad, que deberá acometer el modelo planteado.

En cuanto al suelo rústico de asentamiento rural, se detecta la existencia de asentamientos no reconocidos por el planeamiento vigente, y en general, los asentamientos se encuentran en altos niveles de infradotación, con lo que resulta necesario plantear una ordenación que solucione esta problemática.

En lo que respecta a las infraestructuras y servicios, se observa gran cantidad de problemas de comunicación y movilidad, así como deficiencias en la red de saneamiento en general. Es

especialmente acuciante el problema de la insuficiencia del sistema general de espacios libres públicos, que no cubre ni las previsiones del PGO vigente, y de carácter terciario.

Las dotaciones y equipamientos existentes no cumplen en muchos casos con los estándares establecidos legalmente, existiendo muchos asentamientos rurales y agrícolas con muy pocos, o ninguna dotación o equipamiento. De esta situación se deriva la dinámica territorial actual en la que los asentamientos dependen del suelo urbano para cubrir sus necesidades de servicios, con las consecuencias que ello implica en la movilidad del municipio.

En cuanto al diagnóstico ambiental y tras la consideración de la calidad parcial por unidades, puede decirse con certeza que el municipio de Santa María de Guía presenta un estado de conservación de sus valores bastante aceptable, que podría concretarse como medio-alto.

No existen prácticamente unidades con valores bajos para su conservación, exceptuando las zonas más próximas a la cabecera municipal. No obstante, y a pesar de esto, se han detectado procesos de deterioro de zonas de alto valor natural, agrícola o paisajístico, no tanto por el tipo de actividades como por su magnitud. Existe una serie de actuaciones que están conduciendo a esta minoración de la calidad ambiental del municipio y sobre las que habría que adoptar medidas prioritarias de actuación.

7. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

7.1 Introducción

A la hora de establecer criterios sobre la ordenación del municipio, es conveniente poner en relación las diferentes áreas del Municipio y los usos del territorio que se desarrollan en ellas, y las distintas formas de ocupación del medio por la actividad colonizadora.

Así diferenciamos fundamentalmente 4 amplias zonas, ya descritas en la Memoria de Información (Descripción del Modelo Territorial) de la presente Revisión del PGO:

1. La zona de costa.
2. La vega de Gáldar-Guía y las laderas inmediatas.
3. Las medianías.
4. La zona alta.

Estas zonas se organizan, a su vez, en áreas territoriales que contienen elementos estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio, y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento urbanístico entre sectores de suelo urbanizable.

Las áreas territoriales son las siguientes:

- a) Zona de costa.
- b) Vega Guía-Gáldar.
- c) Medianías-zona alta.

A la hora de establecer el modelo territorial para el municipio influyen múltiples factores o circunstancias, entre las que es necesario destacar:

- La ordenación específica de los Espacios Naturales Protegidos presentes en el municipio a través de su instrumento de ordenación correspondiente, y la de todas

aquellas categorías de protección ambiental clasificadas como LIC's, ZEPAS, Hábitat y demás, descritas todas ellas en la Memoria de Información del presente Plan.

- La incipiente ordenación del suelo rústico desde el planeamiento territorial (PIO-GC y Planes de ordenación territorial derivados).
- La legislación sectorial de aplicación.
- El importante diseminado en disperso que se ha ido implantando en las medianías del municipio, consecuencia de la aplicación de la normativa de suelo hortícola de las antiguas Normas Subsidiarias y del alto grado de accesibilidad de todo este ámbito territorial. Como ejemplo de la importancia de este proceso, este diseminado ha sido detectado como un Sistema Territorial de Disperso (STD) por el PIO-GC dentro de la estructura insular.
- El desarrollo urbanístico del entorno del Casco de Guía y La Atalaya, en especial de la zona del Lomo de Guillén, apoyado en el eje de comunicación que constituye la carretera GC-2, posibilitado por las diferentes Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias y auspiciado desde el propio Plan Insular.
- La infraestructura viaria existente en el municipio que determina las relaciones de comunicación y organización del territorio.
- La fuerte especialización agrícola de la plataforma costera alta, centrada en las fincas de Caleta, Matas Blancas y Santa Elena, en contraposición con el abandono progresivo y el proceso de expectativas urbanísticas creadas en torno a las zonas rur-urbanas próximas al casco de Guía y La Atalaya, los terrenos colindantes con la carretera y las fincas de la plataforma costera de San Felipe.
- Los convenios urbanísticos para el desarrollo de enclaves residenciales o industriales en Los Sauces, Roque Prieto y Llano Alegre, para el desarrollo urbanístico de suelo urbano de extensión, vía modificación puntual del planeamiento que han dibujado de forma sustancial el mapa de la ordenación urbanística del territorio municipal.
- La ejecución del planeamiento desde la entrada en vigor hasta la actualidad que modifica la clasificación y categorización de una serie de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable del PGO vigente que por haberse desarrollado procede clasificarlos en el Plan como suelo urbano consolidado.

Estos nuevos suelos urbanos son los enumerados seguidamente, acreditándose su situación jurídico-administrativa en el Anexo I a la Memoria de ordenación estructural:

- El suelo urbano no consolidado SUNC 1.2 Los Cañones y 1.3 Las Cuartas del PGO vigente, integrados ahora en el SUCU 1.2 Lomo de Guillén.
 - La unidad de actuación UALA1 del SUR2 de La Atalaya del PGO vigente, SUCU 2.4 La Atalaya 2 en la presente Revisión del PGO.
 - Parte del sector de suelo urbanizable de uso industrial SUR 8.1 del PGO vigente con ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento. Este sector pasa a categorizarse como SUCU 5 Llano Alegre.
- Las necesidades de colmatación de espacios vacantes, de remate en la delimitación del suelo urbano, han modificado la clasificación y categorización del suelo creando nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, como el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNCU 1.2 La Marquesa.

- El reconocimiento de una serie de asentamientos poblacionales en el territorio, con estructura y condiciones para su clasificación y categorización como suelo rústico de asentamiento rural, y que son:
 - El suelo rústico de asentamiento rural SRAR 19 Lomo Betancor.
 - El SRAR 20 Hoya del Pedregal.
 - El SRAR 21 Lomo el Pino.
 - El SRAR 22 Lomo La Raya.
 - El SRAR 23 Llano de Parra.
 - El SRAR 24 Hoya del Pedregal Alto.
- La obligatoria adaptación de los asentamientos poblacionales a la legislación de aplicación y a los instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores que ha conllevado la especial adecuación de los mismos a los criterios establecidos, tanto en la Ley 19/2003, de 14 de abril, como en el PIO-GC. Este trabajo se plasma en las Memorias de ordenación estructural, en la del Plan Operativo y en los Anexos III y IV a la Normativa de ordenación estructural, fichero de asentamientos rurales y agrícolas.

Con todo ello, se plantearon en la aprobación inicial una serie de alternativas de ordenación para estructurar territorialmente el municipio. Estas alternativas concluyen en el Modelo de ordenación propuesto en el documento de modificaciones sustanciales a la aprobación inicial, aprobado en sesión ordinaria del Pleno municipal celebrada el 26 de mayo de 2014 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

Este modelo se configura a partir del inventario, análisis y diagnóstico del municipio, e incorpora el resultado de la información pública y los informes recibidos.

- Respecto de los suelos urbanizables que se modificaron en la fase anterior, se realizan las siguientes aclaraciones:
 - Se ajusta la superficie y se modifican las superficies interiores en el SUSO/R-1 La Atalaya. En cualquier caso, la delimitación del suelo no ha variado.
 - El SUSO/R-8 mantiene la superficie de la unidad pero se modifican las del interior. No se modifica la ordenación sino de forma poco significativa como para que haya una incidencia ambiental. Concretamente, un cambio tipológico de b4 a m4 en una de las manzanas para posibilitar el uso obligatorio de locales comerciales en planta baja.
 - El SUSO/I-1 mantiene la superficie de la unidad pero cambian los datos del interior, al haberse detectado un error material en la aprobación inicial, modificándose por ello la ficha general para ajustarla a los datos urbanísticos resultantes de la ordenación pormenorizada incluida en anexo. Además, se ha introducido como modificación una adscripción del SG viario que no es aún de dominio público (rotonda de acceso).

De todo ello se da sobrada cuenta en esta Memoria, en su Anexo II (Resultado de la información pública y cooperación administrativa) y en la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, sectores y asentamientos que contiene el PGO.

El Modelo de la ordenación incluye los contenidos desarrollados en los apartados siguientes.

7.2 El Sistema Territorial

El Sistema Territorial reúne a todos los elementos y procesos existentes en el territorio y, por tanto, su definición supone la traducción tangible del modelo territorial. Por ello, constituye una pieza esencial a la hora de afrontar la correcta ordenación territorial de cualquier ámbito.

La organización o funcionamiento del sistema determina la relación existente entre los elementos territoriales que lo estructuran. Este hecho permite descomponer el sistema en varios subsistemas, en función del peso que presentan en la organización territorial.

En este sentido, el sistema territorial que se establece en el municipio de Santa M^a de Guía se vertebra a partir de los elementos emanados de la Directriz 53, que son los siguientes:

“a) El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.

b) El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.

c) El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.

Por tanto, en la exposición de las distintas alternativas planteadas en el presente documento y en el Modelo de Ordenación propuesto se planteará la interrelación de estos elementos del sistema, y se presentarán las distintas opciones de ordenación estructural, como son la asignación de usos globales, la clasificación y la categorización del suelo y la calificación de los elementos estructurantes, es decir, sistemas generales y equipamientos estructurantes. Todo ello queda grafiado en los planos de ordenación estructural OE.

7.3 Clasificación y categorización del suelo

El suelo de Santa María de Guía se ha clasificado y categorizado conforme a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título II, artículos 49 a 55, del TRLOTENC, y conforme a las conclusiones del diagnóstico territorial y ambiental, en alguna de las siguientes clases:

- a) Urbano.
- b) Urbanizable.
- c) Rústico.

Comparando los datos de clasificación de suelo extraídos de la Memoria del PGO vigente con los del presente Plan General, se observa que las variaciones existentes entre ambos documentos son motivadas por la corrección de errores materiales de cuantificación de superficies que el PGO arrastra, por la conversión de suelos urbanizables y de suelos urbanos no consolidados en suelos urbanos consolidados por la ejecución del planeamiento, y por la reclasificación de suelos urbanos no consolidados en suelos urbanizables o en suelos rústicos, derivadas de la adaptación del PGO a la legislación actual de aplicación, y a los pequeños ajustes realizados en esta fase. En el nuevo documento se corrigen los errores, siendo la sumatoria de la superficie oficial del municipio en las distintas clases de suelo de 42,59 Km² superficie establecida en el INE.

La clasificación y categorización del suelo del modelo de ordenación se representa gráficamente en el plano de ordenación OE.1 del Anexo cartográfico del presente PGO y como imagen adjunta a esta memoria, así como la de las distintas alternativas de ordenación.

Se clasifica el suelo urbano de conformidad con los criterios del art. 50 y 51.1 del TRLOTENC. El suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente se mantiene en su mayor parte con la misma clasificación y delimitación, salvo ajustes puntuales que arroja la realidad territorial que hagan necesaria su reclasificación a suelos urbanizables o rústicos, ajustes cartográficos de mejora del documento, por la ejecución del planeamiento de desarrollo delimitado en el documento vigente, incorporado todo ello al presente PGO, o por la necesidad de colmatar vacíos edificatorios o dotar de servicios a algún ámbito para su consideración como suelo urbano.

Los criterios para la clasificación y delimitación de sectores del suelo urbanizable coinciden plenamente con los criterios del art. 52 del TRLOTENC, si bien se han tenido en cuenta los derechos adquiridos de los propietarios de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias y el Plan General anteriormente vigentes, en los que ha quedado demostrada el cumplimiento de los deberes urbanísticos, o se encuentran en ejecución. Esto es, que tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y, en algunos casos, las obras de urbanización han empezado. Es el caso de los sectores de Los Sauces y Roque Prieto.

Todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución del planeamiento son contiguos al suelo urbano y tienen la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. En el modelo de ordenación propuesto alguno de estos sectores provienen de unidades de actuación de suelo urbano no consolidado que se han reclasificado puesto que fundamentalmente, no cumplían los dos tercios de edificación exigidos legalmente para su consideración como suelo urbano, tal como se ha expresado anteriormente en esta memoria.

El suelo rústico se ha clasificado y categorizado siguiendo los criterios establecidos por el TRLOTENC y contemplando, en cada caso, los aspectos específicos que integran cada categoría de este suelo, tales como clinometría, geomorfología, vegetación, potencialidades (agrícolas, paisajísticas, etc.), y obteniéndose así un suelo definido en ámbitos diferenciados que figuran grafiados en los correspondientes planos de clasificación y categorización del Modelo de Ordenación.

7.4 Usos globales del suelo

Se definen como usos globales las determinaciones de ordenación que establecen el destino funcional de cada una de las zonas definidas en el presente Plan.

Por ello, se ha incluido como elemento estructural la definición y categorización de los usos a nivel global o de ordenación estructural y para la definición de los elementos que este PGO debe contener.

Estos usos globales del suelo, respecto del modelo de ordenación propuesto, se definen en la Normativa de ordenación estructural y se representan gráficamente con la estructura general del territorio en el plano de ordenación OE.2 del Anexo cartográfico del PGO.

7.5 Estrategia de transformación territorial

La DOG 55 otorga al planeamiento general el papel de establecer las estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos territoriales que cada espacio a ordenar experimente, según los siguientes criterios:

“a) Las capitales, espacios metropolitanos, y corredores costeros de las dos islas centrales conforman las áreas de máximo grado de transformación. Se fomentarán en ellas intervenciones de rehabilitación y renovación urbana extensa en los centros urbanos y los

espacios para las actividades económicas, especialmente terciarias y la ubicación de equipamientos metropolitanos de escala insular y alta especialización, relacionados con su máxima accesibilidad, así como la concentración de densidades y la implantación de zonas periféricas de protección.

b) La primera periferia está integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos de las restantes islas y caracterizada por procesos de transformación acelerados e impactantes. Se impulsarán en ellas determinaciones y medidas para el refuerzo de centralidades, las operaciones de implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigidas hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, la protección de la periferia agrícola inmediata y la erradicación del crecimiento irregular, orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura.

c) En la segunda periferia, constituida por las comarcas de norte en las islas centrales y los ámbitos de centralidad comarcal de las restantes islas, se promoverán intervenciones para el refuerzo y consolidación de centros comarcales, se reorientará su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de núcleos tradicionales.”

Finalmente, para lograr el equilibrio y transformación territorial antedichos, la DOG 56.1 establece que “para la instrumentación de las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación territorial que propugna la Directriz 53, el Plan General incidirá de manera particular en las políticas de vivienda y suelo, con especial atención a la reserva y utilización del patrimonio público de suelo, las infraestructuras de transportes y comunicaciones, las políticas sectoriales, en especial agrarias, industriales, energéticas y turísticas, y la localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario”.

Para lograr esta estrategia se siguen una serie de líneas o acciones generales y específicas por cada una de las zonas en que se estructura el territorio, dependiendo de cada una de las alternativas planteadas.

7.6 Cuestiones comunes a las alternativas y al Modelo de ordenación planteados

Tanto el Modelo de Ordenación finalmente propuesto para el municipio de Guía como las alternativas que se plantearon en el Avance comparten una serie de cuestiones comunes que son:

1. El esquema organizativo del territorio en cuatro zonas: costa, vega Guía-Gáldar, medianías y zona alta (que a su vez se organizan en tres áreas territoriales).
2. Los factores o circunstancias que constituyen invariantes de la ordenación y condicionan el Modelo propuesto para el municipio.

Estas dos primeras cuestiones quedaron ya descritas en el apartado 7.1 de la presente Memoria de Ordenación.

3. La distribución de los usos globales, que se organiza en función de las zonas del municipio, y que por su carácter estructural, es común a todas las alternativas y al modelo. De este modo, en la zona de costa predomina el uso global primario y ambiental; en la vega el residencial combinado con el industrial; en las medianías el ambiental y el primario; y en la zona alta, el uso ambiental.

4. El carácter específico de cada una de las zonas:

- En la costa destaca el mantenimiento de la agricultura de carácter intensivo, la concentración del uso residencial en los suelos urbanos de Caleta de Soria y San Felipe, el sector concertado de Roque Prieto, y el asentamiento rural de Llano de Parra, y la reserva de la zona baja de San Felipe, para la preservación del modelo territorial.
- La concentración del desarrollo urbanístico a lo largo del trazo de la GC-2, potenciando el rol que el PIO-GC asigna a la futura concentración urbana de Gáldar-Guía, acompañado de nuevos elementos que refuerzan el sistema de infraestructuras y servicios, como la asunción del nuevo trazado de la carretera Guía-Agaete a su paso por el municipio, como eje inductor de la trama urbana, la combinación del uso residencial con el industrial, y el carácter terciario asignado al sector de suelo urbanizable de Lomo Guillén, que situado entre el Casco de Guía y la GC-2 remata la cualificación de la conurbación Gáldar-Guía,

En esta zona se reserva un área industrial en el mismo ámbito de la GC-2, como reserva de suelo para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicada en los cascos urbanos del municipio.

- El mantenimiento del carácter rural de las medianías y zona alta, procurando el desarrollo rural del municipio especialmente en ambas zonas y una zona de crecimiento en los núcleos de San Juan y La Dehesa.
5. El reconocimiento de todos aquellos sistemas generales que ya han sido ejecutados, con el carácter que le corresponde a cada uno de ellos.
 6. La configuración de una estrategia de transformación territorial que se descompone en una serie de acciones generales para todo el municipio y otras concretas, vinculadas a la zona donde se encuentran.
 7. Una serie de actuaciones ambientales comunes que son:
 - Para el tramo del trazado de la GC-2, afectado por el desdoblamiento de la vía, se adoptarán un conjunto de medidas y actuaciones paisajísticas, encaminadas a adecuar y restaurar las características de la zona afectada por las obras del propio desdoblamiento, con el objetivo de minimizar en gran medida las condiciones existentes antes de las obras.
 - Se acometerán acciones y actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento en el litoral, entre la costa de San Felipe y Caleta de Soria, por cuanto que toda esta línea de costa presenta una alta calidad paisajística y ambiental.
 - Se plantean acciones de limpieza, acondicionamiento y reforestación de la desembocadura de los Barrancos de Moya, San Felipe, y del Barranquillo de Moreno.

7.7 Modificaciones que introduce la aprobación provisional

En esta fase de aprobación provisional las modificaciones son de menor calado, y en casi todos los casos se trata de ajustes derivados de la consideración de las alegaciones e informes de las Administraciones de consulta.

Con carácter general, se introducen los siguientes grupos en la consideración de las variaciones que incorpora el documento:

1. Modificaciones en la delimitación de suelos.

- a) En este primer grupo destaca, por su carácter estructural, una pequeña desclasificación de suelo urbano en el SUNCU 14.1 Piedra de Molino.

La justificación de este cambio deriva de una alegación recibida al documento aprobado en mayo de 2014, y su consideración se basa en que se trata de un ajuste de borde, que además produce una mejora ambiental de la propuesta.

Esta modificación implica, por un lado, la desclasificación como suelo urbano de una finca de frutales, que pasa a suelo rústico, y por otro, la clasificación como suelo urbano de un suelo actualmente rústico. El SUNCU se vería disminuido en superficie y edificabilidad total, ya que la superficie que se clasifica es menor que la que se desclasifica.

La modificación consiste en la eliminación del Espacio Libre que se sitúa al norte del núcleo y que actualmente constituye una finca de frutales en producción, y su sustitución por otro espacio libre al Este, sin valores en presencia.

Con ello, se posibilita la conservación del espacio cultivado, al pasar las cadenas de cultivo al norte del ámbito, a suelo rústico. De igual manera, la creación del EL2 permite también la conservación del rodal de laureles (*Laurus novacanariensis*) que se encuentra incluido dentro del ámbito, sin necesidad de proceder a su trasplante, tal y como sucedía con la anterior solución.

La ubicación del EL1 en la calle de acceso a La Sillailla permite un mejor acceso para los vecinos, así como una incuestionable mejora visual del camino de acceso a la Casa del queso y al mirador de Montaña Alta, equipamiento público de promoción turística y etnográfica de notable importancia socioeconómica en el barrio.

Finalmente, este cambio constituye una mejora ambiental porque supone la menor modificación posible de la geoforma original, que era el principal impacto valorado, al reducirse la superficie edificable.

- b) Por otro lado, y a raíz de la consideración de las determinaciones que estableció el Informe del Servicio Insular de Planeamiento del Cabildo Insular:

- El SUCU 2.2 La Atalaya – Becerril modifica su delimitación, sujeta a Plan Especial de Reforma Interior, desapareciendo la previsión del destino a espacio libre público (área ajardinada), de las zonas localizadas en Ba2 del PIO-GC, de contacto con el suelo rústico, y que servía para evitar las escorrentías superficiales.
- Se redelimitan los asentamientos agrícolas SRAA 4 Santa Inés y SRAA 11 El Calabozo, en la zona afectada por Ba2 del PIO-GC.
- Se redelimitan los asentamientos rurales SRAR 2 Carne de Agua y SRAR 12 Castillejos, por las determinaciones establecidas en el Informe.

- c) A raíz de la consideración de alegaciones recibidas al trámite anterior:

- Se redelimitan los asentamientos agrícolas SRAA 1 bis Ingenio Blanco, SRAA 9 Santa Cristina y SRAA 10 Montaña de Guía.

2. Justificación del cumplimiento de la legislación de Costas

Dado que el cumplimiento de los informes de Costas requieren una justificación específica de la ordenación de los suelos urbanos de Caleta de Soria (SUCU 3) y de San Felipe (SUCU 6), de cara a la aplicación de las Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª de dicha Ley de Costas, y de otras disposiciones legales que aclaran su aplicación, resultó necesario que esta fase del documento contuviese un Anexo justificativo específico en este sentido.

Sin embargo, dado que el Informe de Costas a la aprobación provisional considera insuficiente la justificación que se ha ido aportando en el documento hasta la aprobación provisional, se hace innecesaria la justificación a través del Anexo de Costas, incorporándose en la actual fase del documento la solución consensuada con el Ministerio para la resolución de las consideraciones contenidas en el Informe último.

3. Modificaciones en la ordenación pormenorizada

En este grupo se encuentra la mayor parte de los cambios. En el mismo tenemos las siguientes situaciones:

a) La consideración de informes y alegaciones recibidos:

- Se modifica el espacio libre que une el SUCU 1.4 Albercón de la Virgen con el SUSO/R-7 San Blas-Gallinero, calificando una parte como M4, y el resto manteniendo la calificación de Espacio Libre. La parte del espacio libre que se ha ocupado como M4 pasa a una manzana propiedad del Ayuntamiento en el SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas. Todo ello derivado de la estimación de una alegación.
- El SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas incorpora una modificación en la tipología Ca, que pasa a Ch, tras la solicitud recibida mediante una alegación, y dado que era más adecuado para el ámbito.
- En Llano Alegre, la consideración de una alegación recibida supuso el estudio del ámbito en su conjunto y ello dio lugar, por un lado, a la resolución del acceso a las parcelas P-28, P-29 y P-30 del SUCU 5 Llano Alegre, así como el cambio de las superficies y edificabilidad de las mismas, además de aportarse en la normativa determinaciones de ordenación pormenorizada, de manera que no tengan que desarrollar estudios de detalle para su ejecución. Por otro lado, en el SUSO/I-1 Llano Alegre, se aclara la superficie del Sistema General adscrito al sector puesto que no había sido incluida en las determinaciones de la ficha.
- El SUCU 9 San Juan incorpora modificaciones en la ordenación pormenorizada, fruto de una alegación estimada, por ajustarse a los criterios de retranqueo de fachada que se especifican en el apartado 12.1 de esta Memoria de ordenación.
- El SUSO R-7 incorpora modificaciones en la ordenación pormenorizada, al haberse estimado una alegación que lo solicitaba.
- El SUSNO/T-1 plantea cambios en las determinaciones de ordenación de la ficha de este suelo en el Anexo IV, consistentes en una nueva distribución de los usos y de la edificación a implantar, que posibiliten una mejora de la ordenación pormenorizada para su desarrollo por el Plan Parcial correspondiente.

- En el SRAR 13 El Palmital Alto-Santa Cristina y en el SRAR 23 Lomo la Raya, se modifica la ordenación pormenorizada para habilitar accesos rodados independientes del viario insular.
- En los SRAR 17 Bascamao, SRAR 19 Lomo Betancor y SRAR 20 Hoya del Pedregal se modifica la ordenación pormenorizada, al haberse estimado una alegación que lo solicitaba.

b) Viabilidad económica del Plan:

El Informe de la Oficina Técnica municipal puso de manifiesto la necesidad de revisar los valores unitarios contemplados en el Estudio Económico Financiero, puesto que efectivamente, los valores de repercusión que se calcularon en base a los datos obtenidos de la ponencia de valores del año 2007, actualmente no se ajustan a la realidad. Para ello se tiene en cuenta, además, una revisión a la baja de los valores catastrales, desde comienzos del 2014, autorizada por la Dirección General del Catastro al Excmo. Ayuntamiento de Guía.

La metodología de revisión de estos valores y la aplicación del Reglamento de desarrollo del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se explican detalladamente en el punto 3.1.1.2 del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

En cualquier caso, respecto a los criterios generales que se recomienda tener en cuenta, se desestima la hipótesis de realizar el cálculo del valor de repercusión del suelo en base a los estándares de precio máximo de venta de VPO, por considerarse una opción excesivamente homogeneizadora. En los distintos ámbitos del término municipal encontramos no solo vivienda de VPO, sino también vivienda libre, por lo que dicha hipótesis no se ajusta a la realidad.

Todo ello, lleva consigo la necesidad de replantear ajustes en la ordenación pormenorizada de algunos ámbitos, al haberse reflejado como inviables por la aplicación de esta nueva metodología.

En este caso se encuentran:

- El SUSO R3 San Juan, en el que se aumenta la superficie del Espacio Libre (EL3 y EL2), en detrimento del viario público, con objeto de viabilizar la intervención.
- El SUSO R4 La Dehesa, en el que se aumenta el dotacional social en detrimento del EL, que pasó a E11 para disminuir costes de urbanización y que con ello, resultara viable la intervención.

En cualquier caso, estas modificaciones siguen cumpliendo, tanto con los estándares y reservas exigidos legalmente, como con la función social que tenían en el núcleo.

- En el SUNCU 11.1 Farailaga se introducen cambios de tipologías, de Ch a b2 con el mismo objeto de viabilizar el ámbito. Ello lleva además aparejada la necesidad de modificar los coeficientes de uso y tipología de la Memoria de ordenación pormenorizada.

c) Reflexiones derivadas del análisis del cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de Canarias, de 21 de diciembre de 2009.

En base a lo exigido en el Informe de la Consejería de Obras Públicas. Transportes y Política Territorial, esta Memoria contiene un análisis completo sobre todas las

determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

De este análisis sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que puedan suponer un impedimento o limitación de posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, se producen una serie de reflexiones en la ordenación pormenorizada, con objeto de impedir que se produzcan situaciones que generarían reservas de dispensa en la ordenación que plantea esta Revisión del Plan General, y por ello, limitaciones singulares en los particulares.

La justificación en detalle de este extremo se localiza en el punto 12 de la presente Memoria de ordenación estructural.

d) Convenio en el SUCU 11 Farailaga

Con fecha 26 de Noviembre de 2014 tuvo registro de entrada en el Ayuntamiento de Santa María de Guía, escrito de D. Felipe Hidalgo Lozano y D. José Antonio Serrano Ortiz de Luna donde proponían la cesión inmediata, en escritura pública y sin coste alguno, de la zona prevista como espacio libre, a cambio de que la superficie de este espacio libre sea algo menor, y se amplíe la zona urbana residencial (aumento de 180,45m² en tipología b2, cediendo 189,80 m² de EL).

Tras el escrito presentado, se procedió al estudio sobre la procedencia y oportunidad que a nivel urbanístico tenía su propuesta, en la que se tuvo en cuenta:

- la superficie global de espacios libres públicos necesaria en el barrio de Farailaga,
- la situación estratégica de la parcela, que suponía un complemento a la plaza junto a la asociación de vecinos, y que incluso conllevaba una mejora y ampliación del sistema viario que rodea al EL, ya que es el punto de unión de la vía principal del barrio con la bajada al camino de Tres Palmas, mejorando la conectividad rodada y peatonal
- y finalmente, un ahorro económico para las arcas públicas, haciendo más viable a través del instrumento del Convenio la ejecución del planeamiento.

Ello llevó a una reconsideración por el Ayuntamiento con el estudio realizado por el equipo redactor, calculando la superficie con aprovechamiento lucrativo que pudiera aumentarse como máximo, sin afectar negativamente el sistema de Espacios Libres públicos total del barrio.

Todo ello dio como resultado que la superficie a considerar como aumento propuesta por el propietario, no era favorable a la necesidad de EL que conllevó a una propuesta municipal de aumento de un total de 126m² de suelo residencial (b2) dentro de sus terrenos. La cesión fue, finalmente de una superficie de 230m² de parcela para EL más 119,3 m² de parcela para viales y aceras, que totalizan una superficie de 349,3m². Dicha propuesta ha sido aceptada por las personas que suscriben el Convenio.

Resultaría, asimismo, un terreno pendiente de adquirir de otro titular colindante de 203,7m² para Espacios Libres.

Por todo lo anteriormente expuesto, las partes, en aras de la consecución del objetivo público de que las actuaciones urbanísticas no sean gravosas para las arcas públicas, teniendo también en cuenta los objetivos y derechos de los privados, acuerdan la celebración del Convenio que justifica esta modificación en la ordenación del SUCU 11.

4. Modificaciones en el suelo rústico

- El SRPIE-2 contempla las modificaciones apreciadas en las alegaciones e informes emitidos, como la actividad preexistente de almacenamiento y venta de áridos y materiales de construcción.
- Se producen en las categorías de suelo rústico pequeños ajustes de borde para adecuar el documento al Plan Insular y al Plan Territorial especial agropecuario.
- Respecto de los asentamientos, con carácter general se añade en los planos de ordenación pormenorizada la jerarquía del viario.

5. Errores materiales o mejoras del documento

Ambas situaciones han sido apreciadas por los informes que se recibieron al trámite anterior o por el equipo redactor, en los propios trabajos de la fase de aprobación provisional.

7.8 Modificaciones que introduce el Plan General tras el Dictamen de Ponencia Técnica de 18 de mayo de 2016

La Ponencia Técnica de la COTMAC, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2016, acordó aprobar la Memoria Ambiental corregida y, apreciadas una serie de deficiencias de orden técnico y jurídico en el Plan General, requerir al Ayuntamiento para que proceda a la subsanación de las mismas, con suspensión del plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión.

La subsanación de estas deficiencias ha arrojado modificaciones en el documento, que se analizan, junto con los informes sectoriales previos a la aprobación definitiva, en el Anexo III a esta Memoria y que se resumen, en síntesis:

1. Modificaciones derivadas del informe del Cabildo Insular de Gran Canaria

En respuesta al informe del Cabildo Insular de Gran Canaria de fecha 10 de agosto de 2015, el Ayuntamiento de Santa María de Guía elabora un documento de “*Adenda de justificación y correcciones al informe del Cabildo de Gran Canaria sobre el documento “Adaptación del Plan General de ordenación de Santa María de Guía a las Directrices de Ordenación General y del Turismo”*”, en adelante “*Adenda de justificación*”, documento que remite la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, al organismo insular.

Este documento de “*Adenda de justificación*” se recibe en el Cabildo con fecha de entrada 25 de abril de 2016, con la correspondiente solicitud de informe, con carácter previo a la aprobación definitiva. Este informe se emite el 25 de abril de 2016 (Registro de salida del Cabildo de 9 de mayo de 2016) y analiza la compatibilidad del PGO con el PIO-GC sobre una serie de cuestiones vertidas en el anterior informe del Cabildo y sobre las que la *Adenda de Justificación* ha tratado de dar solución. Estas cuestiones versan sobre la previsión de crecimiento prevista para el municipio, la implantación del turismo rural en la ZTLN y fuera de ella, la parcelación homogénea de los SRAA y sobre una serie de SRAR. El parecer del informe es que, visto el documento justificativo aportado como “*Adenda de Justificación*” referido a la justificación del informe emitido por el Cabildo el 10 de agosto de 2015, se concluye que quedan aspectos considerados No Subsanados.

Estas cuestiones no subsanadas se trasladan a la Ponencia Técnica oriental de la COTMAC de 18 de mayo de 2016 para su consideración. Tras el debate de los presentes, la Ponencia acepta la justificación aportada por el equipo redactor y el Ayuntamiento, quedando el informe del Cabildo de 25 de abril de 2016 resuelto y subsanado en su totalidad.

El acuerdo de la Ponencia establece, en este sentido, que *“En cuanto al informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria de 25 de abril de 2016: se debe aportar el documento aprobado por el Pleno municipal que incorpore las subsanaciones consideradas en la ponencia técnica y las verificadas como subsanadas en dicho informe”*.

El análisis detallado de la *“Adenda de justificación”*, el informe del Cabildo de 25 de abril de 2016 y las consideraciones de la Ponencia Técnica se contiene, dada su extensión, en el Anexo III de esta Memoria de ordenación estructural.

Las modificaciones que el documento incorpora por todo lo explicado, y de cara a su aprobación definitiva son las que contiene la *“Adenda de Justificación”* y el parecer de la Ponencia Técnica de 18 de mayo de 2016.

2. Modificaciones derivadas del informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de 7 de diciembre de 2015 (entrada en el Ayuntamiento de 15 de diciembre de 2015)

Debido a los informes de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, que el Plan General ha recibido durante su tramitación, todos ellos en sentido desfavorable fundamentalmente por la disconformidad de las líneas de deslinde y servidumbres que estaban grafiadas, se acuerda con dicho Ministerio conciliar las citadas líneas en la cartografía del Plan. Se trata de unas líneas, aportadas por la Demarcación de Costas, de carácter provisional y a resultas de lo que se derive del procedimiento de revisión oficial del deslinde, que ha instado Costas.

De ello se hace necesario:

- La Revisión de los deslindes de Costas. Dado que Costas hace constar que la incoación del deslinde debe llevar consigo la de las servidumbres respectivas, y que los deslindes que afectan al Plan General son del año 1968 y 1989, no se incoaron y grafieron junto con las líneas de servidumbre. Es por eso que entienden que procede la revisión del deslinde para incorporarlos. Por ello, el Ministerio solicita, de oficio a la Demarcación de Costas de Canarias, la revisión del deslinde incorporando la servidumbre a 20 metros en la zona de Caleta de Soria y San Felipe, en la parte de los núcleos que fueron clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y a 100 metros, en el resto. De este modo, la Demarcación de Costas facilita al Ayuntamiento el citado deslinde en donde se grafían las servidumbres, que se han incorporado al Plan General fijándose con carácter provisional, a resultas de lo que se derive del procedimiento de revisión oficial del deslinde, instado por el Ministerio de Costas, conforme a lo exigido legalmente.
- Una vez incorporadas las líneas de deslinde y servidumbres con carácter provisional, se trasladan a toda la cartografía del Plan General e incluso a los textos que hacen referencia a los núcleos ubicados en la Costa. Por otro lado, en los planos se dibuja la línea límite de la zona de influencia y se señalan las servidumbres de accesos al mar.

- Respecto a los núcleos de costas de San Felipe y Caleta de Soria, en la memoria de ordenación pormenorizada (puntos 2.3.8., 2.3.8.1 y 2.3.8.2), se justifica convenientemente que la ordenación establecida finalmente por el plan, se ajusta a la legislación de costas, dando respuesta a este informe.
- Por otro lado, a raíz de la necesidad de ajustar la densidad de edificación del SUSO/I-1, para hacer cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas, dado que se encuentra en la zona de Influencia de los 500 metros y que la ordenación planteada en el sector daba lugar a una densidad superior a la media de todos los sectores de suelo urbanizable, se considera que el Sector del SUSO /I-1 Llano Alegre debe incluirse en la zona de Costa en vez de en la Zona de Vega Guía Galdar; al considerar que al existir determinaciones legales (Ley de Costas) que afectan su intensidad edificatoria, debe incluirse en la zona donde se localicen los suelos urbanizables con similares afecciones, siendo ésta la zona que incluye los sectores SUSNO/R-1 de Roque Prieto y, ahora, el sector SUSO/I-1. En consecuencia se modifica la delimitación de las áreas territoriales en que se estructura el municipio y los cuadros de aprovechamiento. Evidentemente, esta disminución de la edificabilidad lleva aparejada la modificación de los coeficientes de edificabilidad de las tipologías edificatorias de su ordenación pormenorizada.
- Además, se revisa la viabilidad técnica de las unidades de actuación delimitadas en el PGO en lo relativo al sector de Llano Alegre.
- Además se incorporan determinaciones relativas a reservas de aparcamientos y a que por los planes de desarrollo de este plan se establezcan las servidumbres de acceso.

Los cambios derivados del Informe de Costas se justifican en detalle en el Anexo III de esta Memoria, donde se da cumplida cuenta de los requerimientos del informe y se justifica donde se ha llevado a cabo cada uno de los cambios en los documentos del Plan General, con objeto de dar cumplimiento a dichos requerimientos.

3. Modificaciones derivadas del informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de 19 de octubre de 2016

Una vez analizado el documento para aprobación provisional y la justificación de los cambios derivados del informe de Costas de 2015, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre vuelve a emitir informe, en sentido favorable, siempre y cuando se tenga en cuenta lo indicado en las Consideraciones 4, 5 y 7 del mismo y se remita el documento una vez aprobado para su comprobación y constancia.

Para hacer cumplir estas consideraciones del informe se modifica el documento en el sentido siguiente:

- Se actualizan las referencias al Reglamento General de Costas en los documentos en que habían quedado desfasadas y referidas al documento legal ya derogado.
- Se modifica la delimitación del sistema general deportivo de Roque Prieto, eliminando dicha calificación en el área de dominio público marítimo terrestre para dar cumplimiento al informe de Costas.
- Se establece con carácter general la aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas para las edificaciones existentes en servidumbre de protección y tránsito. Por otro lado, para la autorización de nuevos usos y construcciones, cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación que no puedan ser

autorizadas con carácter ordinario, tal como se prevé en la Disposición Transitoria 3ª.3 de la Ley de Costas, se establece la remisión de la ordenación de las manzanas denominadas A1, A2, B, C y D de Caleta de Soria, a Estudio de Detalle.

Estos cambios se justifican en el Anexo III de esta Memoria de Ordenación y en los documentos de ordenación estructural y pormenorizada correspondientes de este PGO.

4. Modificaciones en la ordenación pormenorizada

Además de las modificaciones introducidas en el documento como consecuencia de los informes realizados se han hecho algunas correcciones de errores así como mejoras al documento de aprobación provisional, las cuales se detallan en el Anexo III a la memoria de ordenación estructural, y que se resumen en: corrección de error en el Sector SUSO/R-2 Los Sauces (se modifica memoria y normativa del Anexo I Volumen I y la ficha del sector SUSO Los Sauces del Anexo IV, así como los cuadros de la memoria en los que este sector se encuadra), mejora de la redacción de la definición del Artículo 102 del uso residencial, corrección de error en el Artículo 197 de la tipología CaL, mejora de las condiciones estéticas del suelo urbano industrial de Llano Alegre en el artículo 231. Todos los artículos referidos a la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN

El modelo de ordenación territorial que se propone en el presente documento pretende ser la propuesta equilibrada entre las ordenaciones territoriales alternativas planteadas y el equilibrio entre las tesis conservacionistas y las desarrollistas, haciendo compatible las directrices de la política urbanística municipal en orden a conseguir un importante desarrollo urbanístico y socioeconómico con las indispensables medidas de protección de los territorios con valores de cualquier índole, y que es necesario preservar del proceso urbanizador.

En este sentido, una vez superadas la fase de avance y de aprobación inicial, la información pública y la cooperación administrativa obligatorias determinaron una serie de modificaciones de tal calado que fueron consideradas sustanciales, y que por ello, obligaron a volver a sacar este documento nuevamente a información pública, aprobándose en sesión ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2014, al haberse incorporado modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente en 2012 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

El 21 de mayo de 2015 el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, acordó resolver las alegaciones presentadas, aprobar provisionalmente el documento de Revisión del PGO de Santa María de Guía, así como las modificaciones efectuadas en los Informes de Sostenibilidad Ambiental y tomar conocimiento de la corrección de la Memoria Ambiental, debiendo subsanarse los errores materiales detectados en los informes municipales de la aprobación definitiva del documento; solicitar los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva; conservar los trámites efectuados y continuar la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva; someter la Memoria Ambiental a la aprobación del órgano ambiental previa a la aprobación definitiva del documento de Revisión; remitir el expediente completo a la administración competente para su aprobación definitiva, acompañado del documento técnico y facultar a la Alcaldía Presidencia para que realice cuantas gestiones y firmas sean precisas para dar una mayor agilidad administrativa al expediente objeto de propuesta.

La Dirección General de ordenación del territorio, mediante Resolución de 9 de junio de 2016, hace público el acuerdo de la COTMAC de 1 de junio de 2016, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental corregida de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Esta Resolución se publica en el BOC número 116, de 17 de junio de 2016.

El modelo de ordenación que ha resultado de toda esta tramitación, parte del modelo de ordenación del documento de aprobación inicial, e incorpora todas aquellas cuestiones, consideradas en los informes solicitados. Todas estas cuestiones se incorporan al modelo de ordenación y se enumeran y justifican con mayor precisión en un Anexo a la presente Memoria de ordenación estructural Anexo III (que analiza las modificaciones que incorpora el documento para su aprobación definitiva).

Ya entrando en la descripción del modelo, y siguiendo el esquema de áreas territoriales planteadas, en la costa se mantiene el sector de suelo urbanizable concertado de Roque Prieto. Si bien este documento no se plantea la desclasificación de este sector por no haber incumplido sus propietarios ninguno de los deberes urbanísticos exigidos al mismo, sí que le anuda una serie de medidas compensatorias de carácter ambiental para equilibrar el impacto que su mantenimiento en el territorio provoca. Estas medidas se localizan en el área de restauración paisajística, que junto al asentamiento rural de La Sillailla y a la dotación local de albergue, se remiten a Plan Especial. En cualquier caso, el alto grado de degradación que presenta esta zona hace que la restauración paisajística pueda llevarse a cabo al margen del desarrollo del Plan Especial que debe ordenar todo el ámbito.

Además, se acredita en esta Memoria el cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del promotor del SUSNO/R-1 Roque Prieto para justificar, aún más, la necesidad de su mantenimiento en el territorio.

Se preserva a San Felipe del desarrollo urbanístico planteado en el PGO vigente por no contar con la cooperación interadministrativa requerida para las actuaciones que preveía y se clasifica la parte baja de San Felipe como suelo rústico de protección territorial para la implantación del modelo territorial que resulte de los Planes Territoriales Especiales que, en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), inciden sobre este núcleo. Además, y en cumplimiento a las determinaciones del PIO-GC se remite una franja del suelo urbano de San Felipe a un Plan Especial con objeto de ordenar su fachada litoral.

El suelo rústico de esta zona de costa se caracteriza, o bien por sus valores naturales o ecológicos, o por constituir paisajes con preponderancia de procesos naturales, con algunas preexistencias menores de parcelas agrícolas en abandono en espacios de alto valor paisajístico, que pueden ser reactivadas para contribuir al mantenimiento del paisaje tradicional, o bien por su actividad agraria intensiva, apoyada por el PIO-GC a través de su consideración como RAE (reserva agraria estratégica).

Así mismo se incluye en la zona de Costa el sector industrial ordenado de Llano Alegre (SUSO/I-1) al incluirse dentro de la zona de influencia establecida en la legislación de costas, ya que las determinaciones incluidas en este texto legal repercuten en la ordenación de este sector, considerando más adecuado incluirlo en esta zona. Este sector se engarza en la GC-291, que a su vez conecta con los otros suelos de usos industriales localizados en la Vega de Guía-Gáldar.

Es en el SUSO/I-1 donde se plantea una ordenación adaptada a las exigencias de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y se reserva para la localización de las actividades molestas, nocivas o insalubres, ubicadas actualmente en los suelos urbanos de Guía y La Atalaya. La ordenación del SUSO/I-1 se integra en el PGO como Anexo a la Normativa de ordenación pormenorizada (Anexo I. Volumen II).

Ya en la vega de Guía-Gáldar se localizan todos los ámbitos de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable en suelos sin valores naturales dignos de preservación, y básicamente en las zonas de expansión de los cascos consolidados de Guía y La Atalaya-Becerril, y a lo largo de la traza de la GC-2, en terrenos de inequívoca vocación urbana, en los que los usos tradicionales del suelo han dado paso a un suelo expectante del proceso urbanizador. De

esta manera se consigue reforzar y consolidar el eje Guía – Gáldar como centro comarcal del Noroeste, teniendo en consideración los criterios que a este respecto figuran en la DOG 55.

El trazado de la GC-2 incluye la duplicación de la carretera GC-2, tramo Santa María de Guía-Pagador, que se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), al igual que los depósitos de carácter público de la red de abastecimiento y las infraestructuras de la red de transporte de energía eléctrica de carácter estructurante.

Esta recualificación funcional y morfológica del área urbana que se está generando entre los núcleos de Gáldar, Guía y La Atalaya, ya es señalada como área de oportunidad donde localizar actuaciones estratégicas de rango insular por el PIO-GC, y remitida por éste a planeamiento de desarrollo a través del Plan Territorial Parcial del Área de Centralidad de Gáldar y Santa María de Guía (PTP14). La plataforma sensiblemente llana que se encuentra entre La Atalaya y el Caso Histórico de Guía, que atravesada por la autovía GC-2 ha quedado con un altísimo grado de accesibilidad, se propone como área fundamental del desarrollo urbanístico del municipio de Guía, localizando 4 sectores de suelo urbanizable de uso residencial (SUSO/R-1 en La Atalaya ya previsto en el PGO vigente, se introduce el SUSO/R-5 La Atalaya Becerril y SUSO/R-6 Barranco las Garzas, ya planteados en la aprobación inicial y en planeamiento vigente pero como suelo urbano no consolidado), y se introduce como ordenado el sector de Finca Clavijo (SUSO/R-10), en Guía (sector de suelo urbanizable no ordenado en el PGO vigente e incorporado como ordenado a raíz de la información pública de la aprobación inicial del PGO en Revisión).

A todo ello contribuye la implantación de una amplia gama de dotaciones y equipamientos con carácter de sistemas generales, enumerados en el sistema de infraestructuras y servicios del sistema territorial, en el que se pretende, entre otros, concentrar parte de los usos docentes del núcleo de Guía, de manera que algunas de las actuales parcelas docentes puedan derivarse a otros usos más afines a las necesidades actuales. Entre ambos suelos urbanizables se preservan dos piezas de suelo rústico de protección territorial para la implantación del modelo territorial del PTP-14.

Toda esta serie de sistemas generales se desarrollan a lo largo de una vía de circunvalación e interconexión de sectores y dotaciones, que también tiene carácter de sistema general, que parte del SUSNO/T-1, Lomo Guillén, junto al Barranco de Guía, conecta con el Lomo de Guillén y la carretera de Guía a La Atalaya, en las proximidades de los enlaces de estas vías con la autovía GC-2, que constituyen los accesos a los Cascos de Guía y Gáldar, y a los núcleos de La Atalaya y Becerril.

En esta franja que se organiza a los márgenes de la GC-2 se mantiene la delimitación de los suelos urbanos del casco de Guía y de La Atalaya-Becerril. Ambos suelos urbanos consolidados fueron ordenados en parte de su superficie (concretamente los ámbitos del SUCU 1.1 y del SUCU 2.2 de este PGO) por dos Planes Especiales, de protección y reforma interior en el caso del Casco (PEPRI), y de reforma interior (PERI), en el de La Atalaya. Sin embargo, estos Planes Especiales, aún estando ya en vigor, necesitan ser revisados para adaptarlos a las necesidades temporales actuales. Es por ello, que el PGO los considera ámbitos de planeamiento sujetos a revisión, puesto que si bien tienen su desarrollo en un instrumento independiente se asume desde el PGO la necesidad de una Revisión de estos instrumentos para redelimitar o ajustar los ámbitos, dando criterios a estos instrumentos para su futura Revisión.

En el resto del suelo urbano de Guía se consolidan dos unidades de actuación que planteaba el PGO vigente, puesto que se han ejecutado y son ya, para esta Revisión del PGO, suelo urbano consolidado, como así acreditan las actas de recepción municipal que se anexan a la presente Memoria de ordenación estructural. Por otra parte se incluye, ya desde

el Avance, una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado no planteada en el PGO vigente sobre terrenos de propiedad municipal, el SUNCU 1.2 La Marquesa, que junto con el SUNCU 1.1 Lomo de Guillén, del PGO vigente, completan el suelo urbano de Guía.

Además, fruto de las alegaciones e informes desaparece el SUNCU 1.3. Casco histórico- El Siete pasando parte a suelo urbano consolidado, y la otra parte al SUSO/R-6 Barranco de las Garzas.

El resto de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, tanto las que provenían del PGO vigente como las planteadas en el Avance de la presente revisión, han sido reclasificadas como suelos urbanizables, por no cumplir estrictamente con las condiciones establecidas para los suelos urbanos. De esta manera, se delimitan en Guía los siguientes suelos urbanizables sectorizados ordenados (SUSO) de uso residencial, por el presente PGO:

- El SUSO/R-6 Barranco de las Garzas.
- El SUSO/R-7 San Blas – Gallinero.
- El SUSO/R-8 Barranco de Guía.
- El SUSO/R-5 La Atalaya Beceril.

Además de ello, en este documento se ordena el sector de suelo urbanizable SUSO/R-10 Finca Clavijo, SUSNO/R-2 en la aprobación inicial, redelimitando el sector, e introduciendo en su ordenación nuevos usos no contemplados como uso característico en la ordenación del sector, como el uso comercial, que aconsejan una nueva evaluación ambiental del sector. La ordenación pormenorizada de este sector se integra en el PGO como ámbito de ordenación directa específica en suelo urbanizable (Anexo I. Volumen IV de la Normativa de ordenación pormenorizada).

Todas estas operaciones persiguen no sólo completar la ordenación del principal núcleo municipal sino incluso promover los usos comerciales y dotacionales en el Casco Histórico y sus alrededores, para complementar los usos residenciales. En este sentido, en la línea de lo establecido en la Directriz de ordenación general 135.3 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, se ha previsto, con objeto de favorecer el comercio tradicional en el Casco:

- por un lado, revisar el PEPRI con el objeto, entre otros, de peatonalizar parte del Casco histórico y viabilizar este uso mediante la previsión del mismo en zonas diferenciadas. Para que esta implantación sea posible, el PGO prevé el establecimiento de dos edificios de aparcamientos, uno al norte del Casco Histórico, en el SUSO R/6 Barranco de las Garzas, y otro al sur, pasado el barranco de Guía en la parcela que actualmente ocupa el colegio público Nicolás Aguiar, que se trasladará una vez se desarrollen los sistemas generales docentes ubicados en el margen de la GC-2, de manera que permitan el desistimiento del uso del coche en esta zona.

- por otro lado, a los efectos de aumentar la actividad comercial de esta zona, y que la implantación de este uso en el Casco histórico funcione, se ha previsto que en el SUSO R/8 Barranco de Guía, en las primeras manzanas con tipología b2, b3 y b4, el uso comercial y terciario se implante obligatoriamente en las plantas bajas de estos edificios, adaptando la trama urbana para permitir el buen desarrollo de estos usos, sin que ello represente un perjuicio para el resto de actividades que deben desarrollarse en el mismo. Por tanto, se han diseñado las aceras de una dimensión aproximada de 5,50 m de ancho para que puedan implantarse terrazas, además de incentivar el tránsito peatonal.

Estas acciones se ven reforzadas con la última revisión parcial planteada en el PGO vigente en el ámbito denominado SUCU 1.7, al viabilizar actividades docentes universitarias y de otra índole dotacional que aumentarán los focos de actividad. Es prueba de ello la

aprobación de la Ley 1/2014, de 15 de mayo, *de reconocimiento de la universidad privada "Universidad Fernando Pessoa-Canarias (UFP-C)"*, en Santa María de Guía. La ordenación planteada en esta revisión parcial del PGO vigente, al haber alcanzado un avanzado estado de tramitación, se incorporó a la presente Revisión del PGO, tratándose este ámbito como de ordenación directa específica y regulada en su Anexo correspondiente a la normativa de ordenación pormenorizada (Anexo I. Volumen III de la Normativa de ordenación pormenorizada).

Siguiendo el eje inductor de la autovía, el Casco de Guía se nutre con el uso industrial de Llano Alegre, que se amplía, tal y como propone el Plan Insular eliminando la contigüidad con el sector preexistente a través del barranquillo que separa a ambos. Esta área industrial comprende dos piezas de suelo urbano consolidado (coincidentes con el sector de suelo urbanizable 8.1 del PGO vigente, ya ejecutado), y otra más de suelo urbanizable sectorizado, no ordenado, el SUSNO/I-1 (SUR 8.3).

Esta franja de crecimiento se ramifica a través del sector de suelo urbanizable SUSO/R-9 Albercón de la Virgen, ya ejecutado pero sin recibir la urbanización, y el suelo urbanizable de Los Sauces, dividido en dos unidades de actuaciones, en el que destaca una de ellas, por el nivel de ejecución que posee.

Esta unidad de actuación UA-SA 1 en el suelo urbanizable de Los Sauces se planteó en el documento de aprobación inicial como suelo urbano consolidado, por el nivel de ejecución que posee. No obstante, tal como apunta el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, emitido al documento de aprobación inicial del PGO, este suelo carece de los servicios necesarios para ser consolidado por lo que se reconsidera nuevamente su clase pasando a suelo urbanizable, tal como se explica en el punto 8.2.2.1 de esta memoria de ordenación estructural.

Respecto de la zona de alto interés cultural que conforman el Cenobio de Valerón y el Tagoror del Gallego, se incluyen en ella como sistema general de Parque arqueológico la delimitación de los Bienes de Interés Cultural declarados en la zona, proponiéndose un área de apoyo a este Parque en la que se prevén actuaciones que complementen y valoricen este enclave de máxima importancia cultural, tales como un centro de visitantes y un mirador, una zona de aparcamientos, espacios libres y con compatibilidad del uso deportivo de parapente. La ordenación de este ámbito de ordenación directa específica de Sistema general se contiene en el Anexo II. Volumen II a la Normativa de ordenación estructural del presente PGO.

El uso residencial del área territorial de medianías-zona alta mantiene, en medianías, en gran medida, los suelos urbanos y asentamientos planteados en la aprobación inicial, con unos pequeños ajustes en los suelos urbanos de Farailaga y de Casas de Aguilar, en los que se ajustan las unidades de actuación planteadas, desclasificando parte de este suelo hacia el suelo rústico más cercano; y los núcleos de San Juan y La Dehesa, localizándose en estos últimos, unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, suelos urbanizables de carácter residencial y una bolsa de suelo rústico de protección territorial (SRPT) para acoger un potencial desarrollo urbano que albergaría a la población migratoria a que se hace referencia en las previsiones demográficas del municipio. Las unidades de actuación de La Dehesa se modifican, desapareciendo la 10.4 de la aprobación inicial que pasa a 10.3, y dividiendo en dos la 10.2, al pasar parte de ella a suelo urbano consolidado.

En general, respecto de los asentamientos, el objetivo básico de su ordenación ha sido el mantenimiento de su carácter productivo y rural además del reconocimiento dentro del territorio donde se insertan para el establecimiento de niveles de corrección y adaptación de la edificación existente al medio en el que se encuentran. Es más, en los casos en que de esta necesaria adaptación de la edificación al medio se haga necesario extender la delimitación del asentamiento más allá de su crecimiento vegetativo, se deberá justificar por

derivar de las condiciones orográficas o ambientales adversas que presenta el asentamiento.

Los asentamientos rurales y los asentamientos agrícolas delimitados, incluso aquellos asentamientos rurales nuevos que se han reconocido, limitan el desarrollo de los primeros a su crecimiento endógeno, salvo lo establecido anteriormente, y el de los segundos a implantaciones excepcionales, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva del suelo agrícola. Hay que mencionar que, en medianías, se divide el asentamiento agrícola de Montaña de Guía (SRAA 10) en dos, al existir entre ambos un fuerte escarpe y no presentar continuidad geográfica.

Se reconoce en este documento, en la zona alta, el asentamiento rural SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto, por su nivel de consolidación en el territorio y por cumplir los requisitos legales exigidos. Las reservas exigidas en el art. 36 del TRLOTEC no se disponen en el propio asentamiento, dada su compactación y las condiciones topográficas que lo rodean. Por ello se procede a distribuir dichas reservas en los asentamientos de la misma área territorial.

El reconocimiento de los asentamientos agrícolas se ha realizado tomando como base sus valores agrarios y la existencia previa de viviendas y en el proceso de adaptación a la Ley de Directrices y al PIO-GC, la aprobación inicial del PGO los recortó, siguiendo las directrices y criterios delimitados por ambos. Tal es así que el suelo rústico de asentamiento agrícola de Lomo la Palma ha desaparecido tras este análisis. En general, se ha evitado delimitar asentamientos contiguos a suelos urbanos y urbanizables, salvo la excepción del consabido asentamiento de Tres Palmas, que conecta con el suelo urbano de Casas de Aguilar, que si bien se ha mantenido, se ha recortado desclasificándose parte del mismo hacia suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2).

El resto del suelo de las medianías y zona alta clasificado como suelo rústico, se categoriza como de protección natural (SRPN1 para la ordenación transitoria del Parque Rural de Doramas, y SRPN2 para el resto del suelo rústico de protección natural), y como suelo rústico de protección paisajística, en aquellos casos que se persiga la conservación de los paisajes tradicionales y la conservación de la actividad pastoril tradicional y controlada (SRPP1 y 2), la reactivación de la actividad agrícola (SRPP3), y para la conservación de parcelas agrícolas en cultivo o abandono reciente, emplazadas entre pastizales en producción (SRPP4), esta última categoría con mayor presencia en la zona alta. El suelo rústico de protección agraria de las medianías y de la zona alta se categoriza como SRPAG2, abarcando aquellas explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y de frutales propios de las medianías de Guía.

Finalmente, destaca en la zona alta, la nueva delimitación del ámbito remitido a Plan Especial que conforma el asentamiento rural de La Sillaila (SRAR-18), al que se añade un sistema local de albergue, conformando, todo ello, una zona de restauración paisajística en la zona de Montaña Alta, vinculada al SUSNO/R-1 Roque Prieto como medida compensatoria del sector.

8.1 Usos globales

Los usos globales se organizan en el territorio en función de la zona de las delimitadas por este PGO, en la que se encuentre, y se plasma en el plano de ordenación estructural OE.2.

8.2 Criterios de clasificación y categorización del suelo

El suelo del municipio de Santa María se ha clasificado y categorizado conforme a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título II, artículos 49 a 55, del TRLOTENC.

8.2.1 Criterios para la clasificación y delimitación del suelo urbano

Se clasifica el suelo urbano de conformidad con los criterios del art. 50 del TRLOTENC, incluyendo en la delimitación de los núcleos urbanos los ámbitos de suelo que mediante la ordenación propuesta se integran en la trama urbana de tales núcleos, y que cumplen con las condiciones señaladas en el referido artículo. El suelo urbanizable en ejecución del planeamiento de desarrollo totalmente urbanizado desde la aprobación definitiva del PGO vigente se incluye también como suelo urbano.

Así mismo, el suelo urbano delimitado se ha categorizado en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por la urbanización, de conformidad con los criterios que se establecen en el art. 51.1 del TRLOTENC. En el suelo urbano no consolidado se han delimitado las correspondientes unidades de actuación y se ha realizado la ordenación pormenorizada del mismo, mediante el establecimiento de los trazados viarios, la definición de alineaciones y rasantes, la asignación de usos y normativa de aplicación, y se ha precisado el sistema de ejecución. Además se diferencian el suelo urbano de interés cultural y las áreas sometidas a operaciones de reforma interior.

Entre los suelos urbanos clasificados por el presente PGO han sido ordenados por instrumentos de desarrollo, el suelo urbano del casco histórico de Guía y el suelo urbano de La Atalaya – Becerril. Por ello, se sometieron a Plan Especial de protección y reforma interior (PEPRI) y a Plan Especial de reforma interior (PERI) respectivamente. Estos instrumentos necesitan ser revisados, estableciéndose la justificación de tal necesidad desde este PGO y los criterios que han de seguir para su Revisión.

Los criterios para desarrollar este Plan Especial se concretan en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Además de ello, se sigue manteniendo la necesidad de que se ordene el ámbito de suelo urbano consolidado de La Cañada – Las Boticarias (SUCU 4) por un Plan Especial de reforma interior, fundamentalmente con objeto de definir los límites del área urbana en su encuentro con el suelo rústico. Los criterios para desarrollar este Plan Especial se concretan en el Anexo III a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Con respecto al suelo urbano no consolidado, por lo general, se mantienen las unidades de actuación planteadas en el PGO vigente, en algunos casos redelimitadas conforme a las exigencias legales actuales, y se han introducido algunas nuevas para colmatar vacíos edificatorios, completamiento de tramas urbanas o remates de bordes existentes.

La ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se contiene en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada, fichero de ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Además de ello, el suelo urbano consolidado correspondiente con el Sistema general deportivo centro dotacional integrado (SUCU 1.7 SG-CDI 2) se ordena en el Anexo I a la Normativa de ordenación pormenorizada, y el suelo urbano de San Felipe se remite en parte a un Plan Especial de fachada del litoral, conteniéndose las determinaciones a su instrumento de desarrollo en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el siguiente cuadro se reflejan los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado y la superficie comprendida en las delimitaciones propuestas para cada uno de ellos.

Núcleo	Categoría y Ámbito	denominación	Planeamiento de Desarrollo	superficie	densidad Viv/Ha	Nº de viviendas existentes	Nº de viviendas totales
GUIA	SUCU 1.1	Casco Histórico	PEPRI	145.241,50	47	624	679
	SUCU 1.2	Lomo Guillén	-----	111.273,17	66	709	736
	SUCU 1.3	Sistema general Docente 1		19.146,34	1	1	1
	SUCU 1.4	Albercón de la Virgen		86.105,07	44	249	378
	SUCU 1.5	El Gallinero San Blas		30.339,07	33	78	100
	SUCU 1.6	Sistema general docente 2		14.768,62	0	0	0
	SUCU 1.7	Sistema general Deportivo CDI 2+Bco Guía		72.534,55	0	0	0
	SUCU 1.8	San Roque		33.375,28	50	166	166
	SUCU 1.9	Cuesta de Caraballo		24.985,25	42	76	105
	TOTAL SUCU			537.768,85		1903	2165
	SUNCU 1-1	Lomo Guillén		14.289,05	80		113
	SUNCU 1-2	La Marquesa		3.664,38	68		25
	TOTAL SUNCU			17.953,43			138
	TOTAL SU			555.722,28		1903	2303
LA CAÑADA LAS BOTICARIAS	SUCU 4	La Cañada Las Boticarias	PE	11.677,00	39	46	46
	TOTAL SUCU			11.677,00		46	46
	TOTAL SU			11.677,00		46	46
LA ATALAYA	SUCU 2.1	La Atalaya		138.486,61	54	691	749
	SUCU 2.2	La Atalaya-Becerril	PERI	275.248,85	26	445	703
	SUCU 2.3	Becerril		36.424,14	78	272	284
	SUCU 2.4	La Atalaya 2		32.994,27	35	95	115
	TOTAL SUCU			483.153,87		1503	1851
	SUNCU 2.1	La Atalaya-Becerril	PERI	6.917,00	108		75
	TOTAL SUNCU			6.917,00			75
TOTAL SU			490.070,87		1503	1926	
CALETA DE SORIA	SUCU 3	Caleta de Soria		17.735,36	47	81	83
	TOTAL SUCU			17.735,36		81	83
	TOTAL SU			17.735,36		81	83
LLANO ALEGRE	SUCU 5	Llano Alegre		87.359,32			
	TOTAL SUCU			87.359,32			
	TOTAL SU			87.359,32			
SAN FELIPE	SUCU 6	San Felipe		31.501,79			
	SUCU 6	San Felipe	PE	14.034,92	32	68	100
	TOTAL SUCU			45.536,71		68	100
	TOTAL SU			45.536,71		68	100
ANZO	SUCU 7	Anzo		16.184,48	41	58	66
	TOTAL SUCU			16.184,48		58	66
	SUNCU 7.1	Anzo		2.439,28	50		12
	TOTAL SUNCU			2.439,28			12
	TOTAL SU			18.623,76		58	78
EL GALLEGO	SUCU 8	El Gallego		20.703,72	30	47	62
	TOTAL SUCU			20.703,72		47	62
	TOTAL SU			20.703,72		47	62
SAN JUAN	SUCU 9	San Juan		70.689,24	29	125	202
	TOTAL SUCU			70.689,24		125	202
	SUNCU 9.1	San Juan		2.681,39	59	2	17
	SUNCU 9.2	San Juan		3.879,48	55	1	21
	TOTAL SUNCU			6.560,87		3	38
TOTAL SU			77.250,11		128	240	
LA DEHESA	SUCU 10	La Dehesa		57.256,17	37	133	210
	TOTAL SUCU			57.256,17		133	210
	SUNCU 10.1	La Dehesa		4.819,83	59		28
	SUNCU 10.2a	La Dehesa		2.580,62	56	4	14
	SUNCU 10.2b	La Dehesa		2.064,78	64	8	15
	SUNCU 10.3	La Dehesa		7.740,14	57	1	43
	TOTAL SUNCU			17.205,37		13	100
TOTAL SU			74.461,54		146	310	
FARAILAGA	SUCU 11	Farailaga		35.650,92	36	64	130
	TOTAL SUCU			35.650,92		64	130
	SUNCU 11.1	Farailaga		5.105,25	71		36
	TOTAL SUNCU			5.105,25		0	36
TOTAL SU			40.756,17		64	166	
CASAS DE AGUILAR	SUCU 12	Casas de Aguilar		34.639,36	24	48	84
	TOTAL SUCU			34.639,36		48	84
	SUNCU 12.1	Casas de Aguilar		6.151,26	25		15
	TOTAL SUNCU			6.151,26		0	15
TOTAL SU			40.790,62		48	99	
EL PALMITAL	SUCU 13	El Palmital		15.763,11	32	26	51
	TOTAL SUCU			15.763,11		26	51
	TOTAL SU			15.763,11		26	51
PIEDRA DE MOLINO	SUCU 14	Piedra de Molino		49.000,92	40	76	197
	TOTAL SUCU			49.000,92		76	197
	SUNCU 14.1	Piedra de Molino		5.652,22	55		35
	TOTAL SUNCU			5.652,22		0	35
	TOTAL SU			54.653,14		76	232
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO				1.483.119,04			5.247
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				67.984,68			449
TOTAL SUELO URBANO				1.551.103,72			5.696

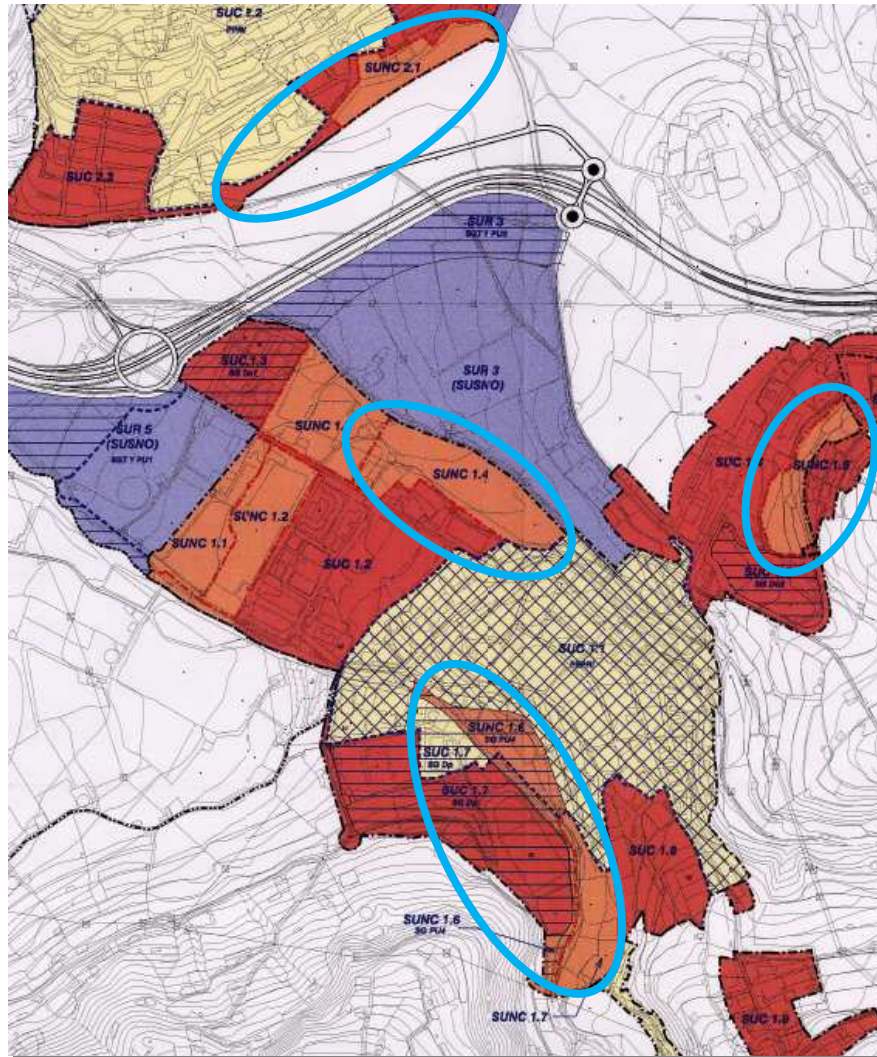
La revisión del PGO ha categorizado como suelos urbanos no consolidados, algunos de los suelos urbanos consolidados del planeamiento vigente por entender que no se ajustaban a los criterios establecidos por el TRLOTENC en relación a los servicios que debían poseer. Es el caso de los ámbitos SUNCU 9.1 y 9.2 de San Juan y SUNCU 10.1 y 10.3 (anterior 10.4 en el documento de aprobación inicial). Asimismo se han redelimitado otros ámbitos de suelo urbano no consolidado, desclasificando en parte algunos, para ajustarlos a las exigencias legales respecto a la consolidación edificatoria que deben tener. Es el caso del SUNCU 10.2.a y 10.2 b de La Dehesa, (anterior 10.2 La Dehesa), SUNCU 11.1 de Farailaga y el SUNCU 12.1 de Casas de Aguilar. Respecto al SUNCU 14.1 de Piedra de Molino se han ajustado los límites para conseguir una mejor integración de este suelo urbano con el suelo rústico.

Los núcleos que ostentan un papel importante para el funcionamiento del modelo territorial establecido y que por tanto, justifican sus crecimientos mediante la clasificación del suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado son principalmente La Atalaya, Casco de Guía, La Dehesa y San Juan. Además núcleos como Casas de Aguilar o Piedra de Molino poseen equipamientos que van más allá de los necesarios para los habitantes locales de esos suelos, por lo que se consideran importantes en relación a los núcleos que los rodean y se sirven de ellos.

Todos estos ámbitos se justifican por el completamiento de la trama urbana y los ajustes necesarios para el buen contacto con el suelo rústico.

8.2.2 Criterios para la clasificación del suelo urbanizable

Se clasifican como suelo urbanizable terrenos que, en su mayor parte están integrados por suelo así clasificado desde las Normas Subsidiarias de 1983 y el planeamiento vigente, y cuyo mantenimiento resulta justificado, así como aquellos suelos urbanos no consolidados clasificados por el planeamiento vigente que no cumplían estrictamente los parámetros para su consideración como tales, sobre todo en lo que se refiere a la consolidación por la edificación que presentan, y que por ello han aconsejado su reclasificación como suelo urbanizable (son los denominados por el planeamiento vigente SUNC 1.4, SUNC 1.5, SUNC 1.6, SUNC 1.7 y SUNC 2.1).



Plano de clasificación del Planeamiento Vigente
Los suelos señalados son los que han modificado su clasificación

En cualquier caso, los sectores de suelo urbanizable han sido situados de tal manera que su urbanización no implica la ocupación de espacios naturales de interés paisajístico y/o ecológico, y cuya nueva clasificación se hace necesaria a fin de cubrir el crecimiento previsible actual y futuro, así como dar respuesta al modelo de ordenación perseguido, tal como se expone a continuación.

El suelo urbanizable se categoriza a su vez en sectorizado y dentro de éste, en ordenado (SUSO) y no ordenado (SUSNO). Cada uno de los sectores de suelo urbanizable que establece el plan se organiza en un ámbito de ordenación concreta por el PGO para su ordenación, todo ello conforme a lo dispuesto en la Normativa de ordenación estructural.

A continuación se aporta una síntesis de los suelos urbanizables ordenado y no ordenado clasificados por la Revisión del PGO:

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s	Coefficiente Edificabilidad m2c/m2s	Densidad vivienda por hectárea	nº de viviendas estimadas
SUSNO/R1 Roque Prieto**	187.096,83	0,302	21	390
SUSO/R10 Finca Clavijo	146.137,00	0,604	40	577
SUSNO/T-1 Lomo Guillén	77.529,01	0,600	---	---
SUSNO/I-1 Llano Alegre	23.727,52	0,800	---	---
SUSO/I-1 Llano Alegre	51.421,00	0,500	---	---
SUSO/R1 La Atalaya	24.685,10	0,864	56	138
SUSO/R2 Los Sauces***	172.625,46	0,357	16	276
SUSO/R3 San Juan	17.063,00	0,573	48	81
SUSO/R-4 La Dehesa	23.955,31	0,526	41	97
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril*	18.235,32	0,658	59	106
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas*	29.460,80	0,870	59	173
SUSO/R-7 San Blas Gallinero*	13.926,06	0,644	51	71
SUSO/R-8 Barranco de Guía*	38.196,09	0,741	52	196
SUSO/R-9 Albercón de la Virgen***	20.942,45	0,431	34	68

TOTAL 845.000,95 2.173

* Suelos que han cambiado de clasificación de urbano (SUNCU) a urbanizable (SUSO) respecto al PGO vigente

**Suelos que poseen plan parcial que está siendo revisado

***Suelos que poseen proyecto de urbanización o han iniciado su ejecución
En el caso del SUSO/R-9 está ejecutada la práctica totalidad de la urbanización y edificación, pendiente de finalizar algunas obras de urbanización y respecto a los Sauces SUSO/R-2 existe una parte ejecutada que alberga 53 viviendas.

Las características generales y particulares de ordenación de los sectores de suelo urbanizable se contienen en el Anexo IV Fichero de sectores de suelo urbanizable de la Normativa de Ordenación Pormenorizada. Asimismo los sectores que en desarrollo a las normas subsidiarias o al PGO vigente, han sido o están siendo ordenados pormenorizadamente, bien por un plan parcial o por una revisión parcial al PGO vigente, merecen un tratamiento especial por lo que se ha estimado conveniente, en estos casos, que la ordenación detallada de los mismos se incluya en el plan en el Anexo I como ámbitos de ordenación directa específicos. Igualmente ocurre con el sector SUSO/R-10 Finca Clavijo que dado el valor estratégico que posee este suelo, se ha estimado conveniente incorporar la ordenación pormenorizada del mismo. Este es el caso del SUSO/I-1 de Llano Alegre, SUSO/R-2 de Los Sauces y SUSO/R-10 Finca Clavijo. Ambos Anexos, el I y IV, complementan a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Los criterios para la clasificación y delimitación de sectores del suelo urbanizable coinciden plenamente con los criterios del art. 52 del TRLOTENC, Directrices de Ordenación General y PIO-GC para los nuevos crecimientos residenciales, industriales y terciarios, si bien se han tenido en cuenta los derechos adquiridos de los propietarios de suelo apto para urbanizar desde las Normas Subsidiarias, en los que ha quedado demostrada el cumplimiento de los deberes urbanísticos o se encuentran en ejecución. Esto es, que tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y, en algunos casos, las obras de urbanización han empezado. Es el caso de los sectores de Los Sauces, Albercón de la Virgen y Roque Prieto.

Asimismo, la revisión del PGO considera que los núcleos que ostentan un rol dominante sobre el entorno y que por tanto desempeñan un papel de centralidad territorial respecto a los otros son El Casco de Guía y La Atalaya, a ambos lados de la GC-2, y hacia el interior los núcleos de San Juan y La Dehesa, es en ellos, principalmente, donde se concentran los crecimientos residenciales, tal como prevé el PIO-GC en su artículo 241 en el que establece

el principio de jerarquía. El resto de los núcleos poblacionales se estima que no deben crecer más allá de los llenados implícitos de la trama urbana o de los pequeños ajustes necesarios para solucionar el contacto con el suelo rústico.

Las condiciones para la clasificación del suelo urbanizable son las que se señalan en el apartado 2 del art. 52, Directriz 67 de las Directrices de ordenación general y artículos 235, 240 y 241 del Volumen IV de la normativa del PIO-GC:

a) Respecto al artículo 52.2.a) que establece que la superficie de los terrenos ha de ser contigua respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y el artículo 241.2.2.1 del Volumen IV de la Normativa del PIO-GC. En este caso, todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución material del planeamiento son contiguos al suelo urbano, y tienen la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. Los sectores que provienen del planeamiento vigente que no presentan solución de continuidad con el suelo urbano, casos de la revisión del sector de Roque Prieto (SUSNO/R1) y de Llano Alegre (SUSO/I-1), quedan exceptuados de este precepto justificándose en los apartados A.1) y A.2) siguientes.

A.1) Justificación de la revisión del sector de Roque Prieto.

El sector de suelo urbanizable de Roque Prieto, fue delimitado originalmente por las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en reunión de fecha 21 de junio de 1983. El Plan Parcial del sector original se aprobó por Pleno del Ayuntamiento de 26 de febrero de 1997 (BOC de 7 de octubre de 1998). De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices, se acredita que estos terrenos no deben desclasificarse a suelo rústico de protección territorial, pues a la entrada en vigor de la Ley ya contaban con Plan Parcial aprobado.

En el proceso de redacción del PGO vigente, aprobado mediante acuerdo de la COTMAC, de 28 de julio de 2005 (BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005 y publicado por el Ayuntamiento en el BOP nº 165 de fecha 26 de diciembre de 2005), se suscribió convenio urbanístico con el promotor del Plan Parcial con fecha 12 de marzo de 1997, con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones urbanísticas y territoriales que tanto la COTMAC en el informe al Avance de PGO vigente como el propio Plan Insular, en ese momento en redacción, proponía sobre él.

Todo ello debido a que el sector inicialmente delimitado por las NNSS, se ubicaba de forma antinatural en el territorio, sin realizar un análisis serio sobre sus relaciones territoriales (sistema viario, relaciones con el suelo productivo y con la costa).

En este convenio el promotor renuncia en acuerdo con el Ayuntamiento a desarrollar el sector como inicialmente estaba previsto y esperar a que la nueva delimitación que propusiese el Plan General, previamente pactada en convenio, tuviera la cobertura legal necesaria.

Así mismo, y al tratarse de una revisión y no estar justificado el sector por criterios de contigüidad con suelo urbano alguno, esta revisión necesitaba formar parte de las determinaciones del Plan Insular tras su entrada en vigor para salvar el cumplimiento del art. 52.2 a) del TRLOTENC en el que se establece la excepcionalidad del cumplimiento de los criterios de contigüidad, siempre que el planeamiento territorial lo disponga así.

El instrumento de ordenación insular recogió la delimitación del sector original y zonificó el ámbito en D.1 (suelos urbanizables) y B.b.3 (de moderado valor agrario, áreas limítrofes o próximas a suelos urbanos y urbanizables, susceptibles de ser receptores de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados).

De este modo, el sector que incluyó finalmente el PGO vigente resultó variado porque en el informe del Cabildo estableció determinaciones, sobre todo de carácter ambiental, que el sector debía de reflejar (tratamiento y recorte del borde noroeste, eliminación de tipologías de residencias en bloque o en hilera, y tratamiento ambiental del barranco).

Además, sobre la propuesta inicial del sector que contenían las Normas Subsidiarias se tramitó una Modificación Puntual de dicho instrumento en este sector con objeto de obtener un equipamiento de desalación que solucionase la acuciante demanda de agua para la agricultura del municipio.

Con todo ello, y en el proceso de ida y vuelta que se ha seguido, la nueva delimitación del sector que se realizó en el PGO vigente consiguió estructurar suficientemente el sector en el territorio, donde se enclava, especialmente en su relación con los nuevos usos lúdico - deportivos que la costa de Roque Prieto va a poseer en el futuro.

Con fecha 7 de febrero de 2007, la entidad Félix Santiago Melián S.L. presenta "*Memoria de iniciativa de ejecución sector 1 de suelo urbanizable Roque Prieto*" y "*Proyecto de Plan Parcial de Ordenación sector 1 de suelo urbanizable sectorizado*" para su tramitación.

Al no estar adaptado el PGO vigente a la Ley 19/2003, de 14 de abril, y conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3 de la citada Ley, se suspende por Decreto de Alcaldía el procedimiento, con interrupción de los plazos para resolver, hasta tanto se proceda a la adaptación del planeamiento general a la Ley de Directrices o a que se resuelva por la COTMAC la declaración del carácter estructurante del Plan Parcial.

Por ello, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa María de Guía solicita el 23 de agosto de 2007, informe sobre la viabilidad de la tramitación del Plan Parcial, al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la Ley 19/2003, de 14 de abril. Esta solicitud es contestada por la COTMAC, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2007, adoptando el acuerdo de informar favorablemente el carácter estructurante del Plan Parcial, al entenderse que la ejecución de las obras de urbanización del sector apoya y coopera en el desarrollo del Sistema General de Camping y equipamiento costero en Roque Prieto, así como en otros equipamientos.

Para continuar con la tramitación del Plan Parcial el Ayuntamiento solicita al promotor que aporte el Informe de Sostenibilidad Ambiental (13 de febrero de 2009), y por otro lado, emite informe jurídico sobre aspectos de la tramitación e indicando algunas deficiencias que deberán corregirse (30 de marzo de 2009).

En respuesta a lo anterior, el promotor, como propietario único del 100% del sector, presenta iniciativa para el desarrollo del sector a través del Sistema de Ejecución privado por concierto, el 6 de agosto de 2009, recibiendo informe favorable de la oficina técnica municipal el 29 de octubre del mismo año.

Recibido también informe favorable de la Dirección General de Costas, se aprueba inicialmente el Plan Parcial de ordenación del sector 1 de suelo urbanizable de Roque Prieto, mediante Resolución dictada por el Alcalde del Ayuntamiento de Santa María de Guía, y se asume la iniciativa presentada por Félix Santiago Melián S.L., para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto con todos los propietarios. Al mismo tiempo se incoan los expedientes para la aprobación del Proyecto de urbanización del sector y la adjudicación de la actividad de gestión a la citada entidad, aprobando inicialmente el Convenio de Gestión Concertada de propietario único.

Con fecha 13 de abril de 2009, el Ayuntamiento solicita al interesado para que subsane las deficiencias señaladas en el informe jurídico de 30 de marzo de 2009, requerimiento

al que responde el promotor el 6 de mayo de 2009, presentando el Anexo I a la iniciativa para la ejecución del Plan Parcial de ordenación del sector.

Una vez aprobado inicialmente el Plan Parcial, se inicia el plazo de exposición pública con la publicación en el BOP de 6 de mayo de 2009 y en el periódico La Provincia el 29 de abril de 2009, para presentar las alegaciones oportunas en relación al sistema de ejecución privada por concierto como propietario único Félix Santiago Melián S.L.

El 21 de julio de 2009 tiene entrada en la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial la documentación relativa del Plan Parcial e Informe de Sostenibilidad, a efectos de la consulta prevista en el artículo 27 del Reglamento de procedimientos. Con fecha 20 de agosto de 2009 y tras solicitar la Consejería el 28 de julio, los ejemplares completos del expediente administrativo y sus documentos técnicos, se remite a la Consejería el expediente administrativo y la documentación técnica en los términos exigidos en el Reglamento de organización y funcionamiento de la COTMAC.

Se remite al Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2009 el Dictamen de Ponencia Técnica oriental de la COTMAC celebrada el 14 de diciembre de 2009, acompañado del informe técnico de 20 de octubre, el informe técnico ambiental de 28 de octubre y el informe jurídico de 3 de noviembre, para que se resuelvan los condicionantes que en los mismos se mencionan, debiendo cumplimentarse con carácter previo a la aprobación de la Memoria Ambiental.

Con posterioridad a estos trámites, se presenta por la promotora escrito y documentación para solicitar que se proceda al deslinde del dominio público hidráulico del barranco de Roque Prieto, haciéndose público el pre-deslinde del precitado barranco, a fin de que en el plazo de 20 días, a contar desde la publicación en el BOC, cualquier persona física o jurídica que se considere afectada, pueda examinar el procedimiento y formular sus alegaciones. El BOC de 16 de junio de 2011 publica el Anuncio del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria de 24 de mayo de 2011, por la que se hace pública la solicitud de Félix Santiago Melián, S.L. para proceder al deslinde del dominio público hidráulico del barranco de Roque Prieto.

Finalmente, tiene entrada en el registro del Ayuntamiento el 3 de octubre de 2012 tres copias del Plan Parcial de ordenación del sector 1 del suelo sectorizado Roque Prieto, en contestación a los reparos expuestos por la COTMAC, para con ello continuar con la tramitación del documento.

Por todo lo anterior, y entendiendo que no ha habido incumplimiento por parte del promotor de los deberes urbanísticos, se ha mantenido la clasificación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado de Roque Prieto.

El sector de Roque Prieto se trata en este PGO en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada (Ficheros de sectores de suelo urbanizable), en el Anexo II a la Normativa de ordenación estructural (Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto).

A.2) Ampliación del sector industrial de Llano Alegre.

El sector 8.1 de Llano Alegre del PGO vigente, actualmente suelo urbano SUCU 5 Llano Alegre por haberse ejecutado en la actualidad, resultó insuficiente ya desde los tiempos del PGO en vigor. Por ello, en aquel documento que ahora se revisa se propuso la ampliación de este suelo incorporándose dos piezas de suelo urbanizable con el mismo uso industrial, el SUR 8.2 (actualmente SUSO/I-1) y 8.3 (SUSNO/I-1).

Desde el documento en vigor se analizó suficientemente la necesidad de este suelo, manteniéndose en esta Revisión y viendo reforzada su necesidad por lo establecido en la Ley de medidas urgentes, por lo que no vamos a entrar en los criterios que posibilitaron esta clasificación. Únicamente se recuerda que, en base a la recomendación del PIO-GC, la ampliación del sector 8.1 original (ahora SUCU 5) se condicionó a la eliminación de la contigüidad con el sector preexistente a través del barranquillo que lo separa del sector 8.2 (ahora SUSO/I-1) y que se propone, una parte, la más deteriorada por las obras de la ampliación de GC-2, como Sistema General Planta de transferencia en Llano Alegre SG-GR1 (cuyo uso principal es el de planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas y lodos EDAR), en adecuación al PTE de Ordenación de Residuos de Gran Canaria.

Desde el PGO se tratan las determinaciones generales para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable de Llano Alegre, SUSO/I-1 y SUSNO/I-1, en el Anexo IV a la normativa de Ordenación Pormenorizada y en el Anexo I a la Normativa de Ordenación pormenorizada, relativa a los Ámbitos de ordenación directa específicos, el sector urbanizable SUSO/I-1 Llano Alegre, donde se aporta el análisis urbanístico, ambiental, así como la ordenación detallada de este sector.

Por último, desde la revisión de este PGO se propone, en adecuación a la Ley de medidas urgentes, un aumento de la edificabilidad del sector SUSNO/I-1 respecto a la prevista por el PGO vigente, así como un cambio de la tipología de nave prevista, a los efectos de poder desarrollar la reserva del 20% de la superficie de suelo para parcelas que no superen los 300 m²s y poder propiciar la recolocación de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano de uso residencial.

b) Respecto al artículo 52.2.b) y Directriz 67, que establece que los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable, deberán ser los precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial y terciario, se hacen las siguientes consideraciones:

1.- Uso Residencial:

1.1.- La Revisión del PGO, en la normativa de ordenación estructural declara la vigencia indefinida del plan. En este sentido, en la memoria de información de este plan, apartado 9.3, se ha considerado que, aunque la vigencia del plan es indefinida, era aconsejable establecer un periodo para la estimación del incremento poblacional. El periodo que se ha definido es el comprendido entre los años 2011-2071, estimando que la población total alcanzará en el año 2071 las 25.664 personas, lo que implica un crecimiento desde el año 2011 de **3.751 habitantes**, correspondiente a la población residente y la no residente, a ubicar en el suelo urbano vacante, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial. El incremento de 3.751 personas es en relación a la suma de dichas poblaciones en el tiempo actual (21.913 habitantes).

En el punto 1.2 siguiente se justificará la adecuación del modelo de crecimiento establecido por la Revisión del PGO a este aumento poblacional.

Para la clasificación de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial y la determinación de sus aprovechamientos, se ha tenido en cuenta, por un lado, la capacidad de los suelos urbanos consolidados por la urbanización respecto al suelo vacante susceptible de aprovechamiento residencial que todavía posee y, por otro, la capacidad residencial de los suelos urbanos no consolidados, tal cual establece el PIO-GC en relación al principio de proporcionalidad en su Artículo 241.

A continuación, se aportan las tablas resumen así como los criterios para el cómputo de las viviendas a implantar y estimación de los habitantes en el suelo vacante del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. Además se ha tomado como referencia para el cálculo del número de habitantes por vivienda, el último dato conocido en relación al municipio de Santa María de Guía que es:

2001	Viviendas familiares (1)	Población (2)	habitante por Vivienda
35023-Santa María de Guía de Gran Canaria	5.918	14.174	2,40

(1) Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001. INE

(2) Cifras Oficiales de Población. ISTAC/INE

A.- Suelo vacante en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Para el cálculo del número de viviendas en el suelo vacante del suelo urbano consolidado se ha adoptado el siguiente criterio:

- Tipologías de Viviendas colectivas: Tipologías b3 y M a razón de 120 m²c por vivienda, minorado en un 40% por usos complementarios, tal cual se establece en la normativa de ordenación pormenorizada.
- Tipologías de viviendas unifamiliares: A, B (PERI La Atalaya), b2, Ch, Ca y Cj el valor de referencia para el cálculo de las viviendas es la superficie de suelo de la manzana dividida por la parcela mínima que se establece para cada tipología. En este caso, dado que son viviendas unifamiliares se entiende que los usos complementarios forman parte de la edificación, que es única y por tanto, no se ha minorado el número resultante.

Una vez se ha calculado el número total de viviendas, se ha minorado también en un 30% en concepto de los usos compatibles que prevé el plan para las distintas zonas y que pueden llegar a sustituir al uso predominante residencial en la totalidad de la edificación (se definen en la normativa pormenorizada como usos alternativos en cada una de las tipologías edificatorias, asimismo la normativa pormenorizada prevé que el porcentaje de edificabilidad compatible puede llegar a alcanzar el 35%, aquí se ha considerado una minoración sólo del 30%).

CLASIFICACION Y CATEGORIA	NÚCLEO	Superficie m2s suelo vacante	Superficie Construida	nº de viviendas	Habitantes (2,4 Hb por Viv)
SUCU-1	GUÍA CASCO	15.670,78	49.067,99	262	628,80
SUCU-2	LA ATALAYA	42.800,85	62.256,93	348	833,76
SUCU-3	CALETA DE SORIA	178,01	320,42	2	4,80
SUCU-6	SAN FELIPE	3.283,35	6.719,30	32	76,80
SUCU-7	ANZO	906,98	1.632,56	8	19,20
SUCU-8	EL GALLEGO	1.465,05	2.637,09	15	40,72
SUCU-9	SAN JUAN	10.270,15	17.988,73	82	196,80
SUCU-10	LA DEHESA	9.169,14	16.504,45	77	184,80
SUCU-11	FARAILAGA	4.688,76	7.704,38	36	86,40
SUCU-12	CASA DE AGUILAR	7.812,57	13.114,80	62	148,80
SUCU-13	EL PALMITAL	3.922,99	5.968,44	25	60,97
SUCU-14	PIEDRA DE MOLINO	14.461,98	20.718,14	121	290,40
SUCU-9	SAN JUAN	10.270,15	17.988,73	82	196,80
TOTAL				1.152	2.769,05

TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES	30%	1.938,34
--	------------	-----------------

Suelo vacante suelo urbano consolidado

B.- Suelo urbano no consolidado:

Para el cálculo del número de viviendas de los suelos urbanos no consolidados se han asumido criterios similares, pero sólo se han reducido aplicando el criterio de la implantación de los usos complementarios (salvo aquellos necesarios para cumplir con las reservas de suelo establecidas en el artículo 36 TRLOTENC) y compatibles, en aquellos suelos cuya tipología edificatoria propuesta permite esta alternancia de usos compatibles. Estos se han disminuido un 30% respecto a la población prevista.

DENOMINACIÓN AMBITO	edificabilidad residencial m2c	nº de vivienda estimadas	nº de habitantes estimados	nº de habitantes estimados - 30% otros usos compatibles
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	11.537,36	113	272	190,4
SUNCU 1-2 La Marquesa	2.528,90	25	60	60
SUNCU 7-1 Anzo	1.447,31	12	29	29
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	3.668,46	31	75	75
SUNCU 9-1 San Juan	1.774,19	17	41	41
SUNCU 9-2 San Juan	2.235,88	21	51	51
SUNCU 10-1 La Dehesa	2.970,34	28	68	47,6
SUNCU 10-2a La Dehesa	1.614,99	14	34	23,8
SUNCU 10-2b La Dehesa	1.527,89	15	36	36
SUNCU 10-3 La Dehesa	4.692,17	43	104	72,8
SUNCU 11-1 Farailaga	3.630,20	36	87	87
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	3.990,42	15	36	36
TOTAL	41.153,28	349	893	749,60

TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES		30%		749,60
--	--	------------	--	---------------

Suelo Urbano No Consolidado

C.- Suelos urbanizables:

Tal como se adjuntó en el cuadro anterior, el suelo urbanizable residencial clasificado por la Revisión del PGO tiene una capacidad de 2.170 viviendas (sin minorar por usos compatibles), que descontando las 53 viviendas del sector SUSO/R-2 Los Sauces, resultaría un valor de **2.120 nuevas viviendas**. Este valor implicaría una población total de **5.092,8** nuevos habitantes restando los 127,2 de los Sauces. Asimismo y tal como se hizo para los SUNCU, aquellos sectores que por la tipología edificatoria propuesta pudiera albergar otro uso compatible que no fuera el residencial se le ha descontado un 30% el número de habitantes que puede albergar, tal como se determina en la normativa de ordenación pormenorizada, lo que da un total de **4.654,20 habitantes**.

DENOMINACIÓN SECTOR	edificabilidad residencial m2c	nº de viviendas estimadas	nº de Habitantes estimados	nº de Habitantes estimados -30% otros usos compatibles
SUSNO/R1 Roque Prieto	49.800,00	390	936	936
SUSO/R-10 Finca Clavijo	57.658,76	577	1.384	1.384
SUSO/R-1 La Atalaya	14.345,89	138	332	232,40
SUSO/R-2 Los Sauces	41.438,70	276	663	663
SUSO/R-3 San Juan	8.736,12	81	195	195
SUSO/R-4 La Dehesa	10.926,76	97	233	163,10
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril	10.731,28	106	255	178,50
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	17.504,67	173	416	416
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	7.464,82	71	171	119,70
SUSO/R-8 Barranco de Guía	20.067,06	196	471	329,70
SUSO/R-9 Albercón de la Virgen	8.600,00	68	164	164
TOTAL	247.274,05	2.173	5.220	4.781,40
Viviendas existente Los Sauces		53	-127,2	-127,2
TOTAL		2.120	5.092,80	4.654,20
TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES		30%		4.654,20

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

1.2.- El principio de proporcionalidad establecido en el artículo 241.2. 2.2. del PIO-GC distingue dos determinaciones que deben cumplir los crecimientos urbanos propuestos, por un lado *“que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el período de vigencia del planeamiento (...)”*

En el punto 1.1 anterior se aludió a la **vigencia indefinida del plan** que se establece en la normativa de ordenación estructural del PGO, tal como propugna el TRLOTENC, no obstante se consideró adecuado hacer una estimación del crecimiento para un periodo definido en la memoria de información de este plan, que era el comprendido entre el 2011-2071 y con un incremento poblacional de 3.751 habitantes.

A la hora de comprobar si los crecimientos propuestos por el plan son adecuados a este periodo, aun siendo consciente de la vigencia indefinida del plan, hay que aclarar algunas cuestiones previas.

Por un lado el modelo de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables del plan obedecen al modelo elegido por el PIO-GC para este municipio (SUSO/R-10 Finca Clavijo, SUSO/R-6 Bco. Las Garzas, SUSO/R-5 La Atalaya Becerril) y además, son ámbitos y sectores cuya voluntad principal es la de colmatar la trama urbana existente (SUSO/R-8 Bco. Guía, SUSO/R-7 San Blas Gallinero y SUSO/R-9 Albercón de la Virgen) o dotar al núcleo de un adecuado borde con el suelo rústico (SUSO/R-1 La Atalaya). Asimismo en adecuación a las Directrices de Ordenación se han clasificado sectores en las zonas de medianías que doten a los núcleos rurales de los servicios necesarios para mejorar su calidad de vida y disminuir las necesidades de movilidad (DOG 48.2. a) y DOG 54.3 y 4), este es el caso de los SUSO/R-3 San Juan y SUSO/R-4 La Dehesa.

Además de estos suelos existen en el territorio sectores de suelo urbanizables clasificados al amparo de las NNSS que aunque no se ajusten del todo al modelo de ordenación establecido, no es factible su desclasificación por diversas circunstancias, bien por que generaría derechos indemnizatorios para la administración (SUSNO/R-1 Roque Prieto tal como se ha explicado anteriormente) o bien porque la administración pública local, en el

desarrollo de la ejecución del mismo, ha tenido que intervenir de forma activa e invertir con recursos propios (expropiaciones de los suelos de los propietarios no adheridos al sistema de ejecución), por lo que una desclasificación de estos suelos impediría una recuperación del dinero invertido (SUSO/R-2 Los Sauces ver memoria de ordenación pormenorizada del Anexo I Volumen I que acompaña a la normativa de ordenación pormenorizada del PGO).

Ahora bien, en virtud del proceso histórico y de la distinta problemática que cada Sector de suelo Urbanizable ha tenido, todos ellos tienen un grado de previsión de mayor o menor plazo para su desarrollo, pues no solo depende de esta problemática interna, heredada de planificaciones anteriores sino de la propia coyuntura social y económica a nivel global.

El Municipio no solo se ha planificado y ordenado en base a los resultados numéricos de sus previsibles crecimientos poblacionales que resulta de la tasa anual de crecimiento vegetativo. Existen para los planificadores otros datos a veces de más peso como pueden ser el hecho físico y geográfico que conforman los elementos de referencia territorial, como son elementos naturales como barrancos, muros, límites de parcelas, etc., que nos obliga a completar estructuras urbanas de una forma equilibrada de tal forma que el remate o término del ensanche urbano no se produzca solo por un simple cálculo matemático. Incluso a veces, la planificación urbana se utiliza como promoción de la propia Ciudad, pues la oferta de mayor calidad, aumento de las dotaciones y de los espacios de ocio y esparcimiento, incluso nuevos centros de trabajo, producto de una propuesta seria de desarrollo urbano, puede atraer población potencial que se implante en el territorio donde se produce este cambio cualitativo de la oferta, convirtiéndose esta oferta necesariamente en una cantidad superior a la previsible vegetativa.

Por otro lado es un hecho objetivo que ningún Plan a distintas escalas, responde al 100% de sus expectativas, sino que la coyuntura sobre todo económica incide de manera importante en su mayor o menor éxito. De hecho todas las nuevas actuaciones propuestas en el PGO del 2005 fueron respondidas con las iniciativas de la mayor parte de los propietarios, pero un hecho objetivo que fue la crisis de finales del 2008 paralizó aquellas que se estaban desarrollando en ese momento. Por ello, esa tolerancia que la planificación ha de tener, debe de tenerse en cuenta en cualquier caso, estableciéndose un porcentaje de previsibilidad del desarrollo urbano.

Pero si nos ceñimos al único criterio del crecimiento poblacional previsible podríamos, establecer varias velocidades en el desarrollo de los distintos suelos que albergan la mayor oferta residencial para la población, independientemente de las menores ofertas de suelo que los suelos urbanos en sus dos categorías ofrecen.

En estos Sectores se pueden deducir dos velocidades, siempre que las iniciativas y/o motores que ayuden a relanzarlos se materialicen. Estos son:

a) Sectores de SUSO y ámbitos de SUNCU de desarrollo previsible más inmediato:

Partimos siempre de una base, que es aquella idea que supone unos precios de mercado de vivienda acordes a las economías de la nueva familia media trabajadora que no pudo si quiera optar a la vivienda libre de la época de la “bonanza económica” donde el consumo inmobiliario era por simple inversión y no una necesidad real. Este hecho propicio la subida de precios y el fracaso de la propuesta a nivel social. Es por ello que encontramos necesaria la potenciación de las viviendas de VPO fomentando incluso la promoción privada y atemperando la pública para cubrir necesidades de pobreza y exclusión social, de tal manera que lo público no invalide ni haga competencia a las iniciativas privadas de oferta de viviendas de VPO.

- Sectores del Casco de Guía.**Sector SUSO /R6, SUSO /R10, SUNCU 1.1 y SUNCU 1.2**

Son sectores que conforman estructura urbana pero a la vez poseen grandes expectativas por contener una oferta residencial que responda a la inercia de los motores propuestos por el PGO.

- **SUSO/R6.Las Garzas** Es justo el suelo más cercano a la zona de ensanche ya consolidada del Lomo Guillen que hasta hace un año era impensable su desarrollo por cuestiones coyunturales de gestión (problemas en la transmisión del suelo). Solucionado el problema, su potencialidad es máxima.

-**SUSO/ R10. Finca Clavijo** Su potencialidad se considera máxima auspiciada por el desarrollo terciario presente y futuro propuesto por el PGO (Mercado Agrícola y aledaños). De hecho se propone como ordenado, siendo objeto de una mejora en las condiciones de ordenación en cuanto a la oferta del terciario y la tipología más compacta y esponjada del espacio residencial.

-**SUNCU 1.1. Lomo Guillén** Es un suelo de remate del ensanche del Casco anexo a la urbanización los Cañones. Su escasa entidad y proximidad al Centro de actividades administrativas de la ciudad lo hace de fácil ejecución.

-**SUNCU 1.2. La Marquesa.** Es un pequeño suelo próximo al instituto de Guía de propiedad municipal para albergar viviendas de VPO. Este suelo se considera factible su desarrollo.

- Sectores de desarrollo de la Atalaya.

- **SUSO/R1 de la Atalaya.** Aunque tuvo muchos problemas de desarrollo con el Plan vigente, la mejora de las condiciones edificatorias y de ordenación que repercute en menores costos, hace prever su rápida ejecución habida cuenta que se obtiene la vía de circunvalación de la Atalaya, necesaria para la recualificación de la zona. La edificación en un plazo largo, no obstante estará al 50% de la oferta residencial.

- Sectores del desarrollo de medianías.

- **SUSO/R-3 San Juan y SUSO/R-4 La Dehesa.** Siempre pensados en términos de ofertas de VPO para albergar las necesidades de los habitantes de medianías, habida cuenta que previsiblemente en un futuro próximo las necesidades de desarrollo agrario, los núcleos de San Juan y la Dehesa van a desempeñar un rol importante de acoger a esa nueva población que se dedica a la agricultura.

- **SUNCU 10-2b La Dehesa,** las facilidades que existen respecto a la propiedad del suelo y las mejoras en la delimitación de las unidades de gestión hacen viable el desarrollo de este suelo a corto plazo.

b) Condicionantes en resto de sectores de SUSO y SUSNO Residenciales y ámbitos de SUNCU de desarrollo previsible más lento:

- **SUSO/R8 del Barranco de Guía.** De desarrollarse uno de los motores (Universidad Fernando Pessoa) inmediatamente surgiría la necesidad de mejorar la conectividad a la zona alta del casco histórico y de Dotación del cinturón verde Sur de la ciudad (PU 3), no obstante la problemática asociada a la fragmentación de la propiedad dificultaría su desarrollo, sin embargo este suelo es fundamental en el modelo de ordenación establecido para Santa María de Guía.

- **SUSO/R2 Los Sauces.** El sector de Los Sauces se divide en dos unidades de actuación la UA-SA 1, que coincide con la zona edificada (y que en el documento de aprobación inicial del 2012 se planteaba como SUCU) y la UA-SA 2 que constituye el resto del sector. En la UA-SA 1 es previsible que se terminen las obras de urbanización pendiente, aunque no genera habitantes por estar colmatado.

- **SUSO/R2. Los Sauces.** El resto del Sector de los Sauces mucho más amplio delimitado por otra UA-SA 2, es una unidad que pensamos acogerá un mercado de vivienda aislada y pareada libre, pero es una incógnita por la situación económica. La estructura de la propiedad está en manos de propietarios de pequeñas parcelas que por mucho que se consiga los objetivos de las etapas de urbanización, no habrán, por lo que hemos dicho, promociones de viviendas masivas, sino individuales. Por tanto se considera que su desarrollo edificatorio será muy diferido en el tiempo.

- **SUSNO/R1.Roque Prieto.** El sector situado cercano a la costa, es igualmente un suelo producto de unas circunstancias históricas, heredado de planes anteriores, cuyo mercado depende de coyunturas que se producirán de forma imprevisible en el futuro, mejora de la economía, población extranjera, etc. Se prevé que de forma real su desarrollo se prorrogue en el tiempo aunque los instrumentos de desarrollo (Plan Parcial van en marcha. Evidentemente, es de los ejemplos de sector de oportunidad real por su atractivo territorial pero imprevisible y poco probable su rápido desarrollo).

- **SUSO/R-7 San Blas Gallinero.** Igualmente es un sector privilegiado dentro del casco urbano que ha quedado en medio de una masa edificada y que obviamente tiene la vocación de completamiento de la estructura urbana inacabada. De hecho su ordenación muestra el deseo de conseguir una vía nexo entre San Blas y el Gallinero. A pesar de ello su circunstancias en cuanto a la titularidad del suelo muy fragmentada y heterogénea, lo hace de difícil desarrollo a corto plazo.

- **SUSO/R9 Albercón de la Virgen.** Muchos problemas propiciados por la crisis han hecho que el Ayuntamiento debiera ejecutar los avales de la urbanización sin terminar. Realmente aunque la edificación esta en ejecución, su terminación es una incógnita.

- **SUSO/R5 La Atalaya y Becerril.** Es un suelo de operación de borde urbano que depende en gran parte del PTP-14 con el que linda y donde los problemas de gestión en cuanto a su titularidad siempre han sido una constante, sin perjuicio obviamente de su necesario desarrollo futuro, por tener un alto grado de resolución de conectividad a nivel urbano.

- **SUNCU 12.1. Casas de Aguilar.** no ha obedecido a las expectativas que se esperaban en planeamientos anteriores. Sobrada de dotaciones ha tenido un desarrollo residencial ínfimo. Con todo, la unidad ha quedado reducida a la mínima expresión para completamiento de la trama, pero su desarrollo es imprevisible.

Los SUNCU de la Dehesa, Piedra de Molino, Farailaga, Anzo y San Juan, tienen vocación de completamiento urbano y de mejoras de las dotaciones existentes, no obstante, no es posible predecir que su ejecución vaya a ser rápida.

c) Crecimiento previsible del suelo urbano vacante

Ha de destacarse que en la generalidad de los suelos urbanos consolidados (salvo el caso claro del PERI de la Atalaya – Becerril tal como se explica a continuación), su desarrollo edificatorio, por diversas circunstancias y tal como ocurre en el resto de núcleos urbanos, no se termina de colmatar al 100% de la oferta que posee en suelo vacante urbanizado. Siempre prevemos su desarrollo al 50% de éxito de la totalidad del suelo vacante en un primer periodo.

Respecto al **SUCU 2.2** el suelo que delimita el PERI de la Atalaya tiene una problemática especial para poder permitir calcular su desarrollo en un futuro. Es estimable que no entre en el cómputo de viviendas que prevé el Planeamiento porque el 95% del suelo que queda vacante sin construir es público, totalmente residual y sobre todo fragmentado, donde se hace difícil promover una pequeña promoción de viviendas. La misión que encomienda el nuevo PGO al PERI es la de contención y recualificación del espacio público urbano, con la terminación de obras de urbanización. Ese trabajo es más que suficiente para llegar al fin que se pretende. Por otro lado el ayuntamiento no ha pensado si quiera en enajenar mediante subasta las parcelas vacantes y libres pues prefiere mejorar lo que actualmente es un autentico caos.

A continuación se aporta una tabla que se ha elaborado distinguiendo los dos periodos factibles de ejecución de los suelos urbanizables, en el que se constata que los suelos de crecimiento previsible más inmediatos propuestos, entran dentro de las previsiones poblacionales para el periodo del 2011 al 2071, ya que estos suelos suponen una población de 3.646,07 habitantes frente a los 3.751 habitantes del incremento previsto en el citado periodo, entendiéndose que el resto se desarrollará con más lentitud, ya que no hay que olvidar que la vigencia del plan es indefinida.

	VIVIENDAS	HABITANTES	HAB MINORADOS -30% OTROS USOS COMPATIBLES
SUCU vacante	1.152,00	2.769,05	1.938,34
Total Suelos Urbanos consolidados de desarrollo previsible más inmediato 50%	576,00	1.384,53	969,17
Total Suelos Urbanos consolidados de desarrollo previsible menos inmediato 50%	576,00	1.384,53	969,17
SUNCU/R TOTAL	370,00	893,00	749,60
SUNCU 1-1 Lomo Guillén	113,00	272,00	190,40
SUNCU 1-2 La Marquesa	25,00	60,00	60,00
SUNCU 7-1 Anzo	12,00	29,00	29,00
SUNCU 14-1 Piedra de Molino	31,00	75,00	75,00
SUNCU 9-1 San Juan	17,00	41,00	41,00
SUNCU 9-2 San Juan	21,00	51,00	51,00
SUNCU 10-1 La Dehesa	28,00	68,00	47,60
SUNCU 10-2a La Dehesa	14,00	34,00	23,80
SUNCU 10-2b La Dehesa	15,00	36,00	36,00
SUNCU 10-3 La Dehesa	43,00	104,00	72,80
SUNCU 11-1 Farailaga	36,00	87,00	87,00
SUNCU 12-1 Casas de Aguilar	15,00	36,00	36,00
Total Suelos Urbanos no consolidados de desarrollo previsible más inmediato	153,00	368,00	286,40
Total Suelos Urbanos no consolidados de desarrollo previsible menos inmediato	217,00	525,00	463,20
SUSO/SUSNO-R TOTAL	2.120,00	5.092,80	4.654,20
SUSNO/R1 Roque Prieto	390	936	936,00
SUSO/R-10 Finca Clavijo	577	1.384	1.384,00
SUSO/R-1 La Atalaya	138	332	232,40
SUSO/R-2 Los Sauces*	223	535,8	535,80
SUSO/R-3 San Juan	81	195	195,00
SUSO/R-4 La Dehesa	97	233	163,10
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril	106	255	178,50
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	173	416	416,00
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	71	171	119,70
SUSO/R-8 Barranco de Guía	196	471	329,70
SUSO/R-9 Albercón de la Virgen	68	164	164,00
Total Suelos Urbanizables de desarrollo previsible más inmediato	1.066,00	2.560,00	2.390,50
Total Suelos Urbanizables de desarrollo menos inmediato	1.054,00	2.532,80	2.263,70
TOTAL CRECIMIENTO PREVISIBLE MÁS INMEDIATO	1.795,00	4.312,53	3.646,07
TOTAL CRECIMIENTO PREVISIBLE MENOS INMEDIATO	1.847,00	4.442,33	3.696,07

*SUSO/R-2 Los Sauces

Se han descontado las 53 viviendas existentes

De desarrollo más inmediato

De desarrollo menos inmediato

	Nº de habitantes descontando un 30% por posibles usos compatibles
--	---

2011-2071 (60 años)

3.751 hab

1.3.- Respecto al principio de proporcionalidad que establece el PIO-GC por el que determina que, “en los núcleos que el planeamiento municipal designe como susceptibles de crecimiento, la cantidad de nuevo suelo clasificado se debe corresponder con el tamaño y características morfológicas y funcionales del núcleo original, de forma que en ningún caso el nuevo suelo clasificado supere en dimensión al existente”, se hacen las siguientes comprobaciones:

- Los suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en el Casco de Guía son:

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector m2s
SUSO/R-10 Finca Clavijo	146.137,00
SUSO/R-2 Los Sauces	141.265,35
SUSO/R-6 Barranco de las Garzas	29.460,80
SUSO/R-7 San Blas Gallinero	13.926,06
SUSO/R-8 Barranco de Guía	38.196,09
SUSO/R-9 Albercón de la Virgen	20.942,45
Total Suelo Urbanizable	389.927,75
Total Suelo Urbano del casco de Guía	555.722,28

Como se observa en la tabla superior el suelo urbanizable residencial propuesto, es inferior al suelo urbano del Casco de Guía.

- Suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en La Atalaya.

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector m2s
SUSO/R1 La Atalaya	24.685,10
SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril*	18.235,32
Total Suelo Urbanizable	42.920,42
Total Suelo Urbano de La Atalaya	490.070,87

Como se observa en la tabla superior el suelo urbanizable residencial propuesto, es inferior al suelo urbano de La Atalaya.

- Suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en San Juan y La Dehesa :

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector m2s
SUSO/R3 San Juan	17.063,00
Total Suelo Urbanizable	17.063,00
Total Suelo Urbano de San Juan	77.250,11

DENOMINACIÓN SECTOR	Superficie sector m2s
SUSO/R-4 La Dehesa	23.955,31
Total Suelo Urbanizable	23.955,31
Total Suelo Urbano de La Dehesa	74.461,54

También en estos casos, y por último, cumplen con el principio de proporcionalidad.

Respecto al sector de Roque Prieto ya se ha aportado la justificación en relación a la contigüidad, por lo que este principio no le es de aplicación.

Por último, el principio de la articulación formal se justifica en la memoria de la ordenación pormenorizada.

1.4.- Respecto a la superficie edificada con uso residencial en los diez años anteriores hay que concretar que para el uso residencial se han desarrollado y edificado parcialmente del vigente PGO, los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable:

- SUNC 1.3 Las Cuartas con una superficie de 23.670 m²s y capacidad para 160 viviendas en total. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 1.2 Lomo Guillén.
- SUNC 1.2 Los Cañones con una superficie de 20.270 m²s y capacidad para 157 viviendas en total. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 1.2 Lomo Guillén.
- SUR 4 Guía II con una superficie de 20.932,5 m²s y capacidad para 68 viviendas. En la Revisión del PGO este suelo se denomina SUSO/R-9 Albercón de la Virgen.
- UALA.1 del SUR 2 La Atalaya con una superficie de 33.423 m²s y 146 viviendas. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 2.4 La Atalaya 2 y ha modificado el uso de unas de las manzanas residenciales, por lo que el número máximo de viviendas asciende a 115.

En total se ha urbanizado para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso residencial un total de 98.295,5 m²s, y edificado, unas 500 viviendas aproximadamente. A este valor habría que sumarle las viviendas del suelo urbano consolidado, por lo que la cantidad final puede acercarse a las 800 viviendas de nueva ejecución.

- Uso Terciario.

El planeamiento vigente en un intento de diversificar y enriquecer los usos existentes en el municipio, apostó por la delimitación de un sector de uso terciario, con actividades comerciales y empresariales, situado sobre la GC-2, a modo de remate de la banda de Sistemas Generales docentes, dotacionales y de Espacios Libres públicos que acompañan la citada infraestructura viaria. Desde la Revisión de este PGO se entiende que este suelo responde plenamente a lo pretendido por las Directrices de Ordenación General al viabilizar distintas categorías de establecimientos terciarios que complementen el comercio tradicional que hoy se desarrolla en este municipio. Asimismo su ubicación garantiza su fácil accesibilidad e integración en el entorno, al prever un gran parque urbano en contacto con la GC-2 y limite oeste del suelo rústico. Por todo ello se justifica la clasificación de este suelo.

8.2.2.1 Análisis del suelo urbanizable de Los Sauces (SUSO/R-2)

El ahora denominado suelo urbanizable de Los Sauces, tiene sus inicios en una modificación de los años 90 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Municipio de Santa María de Guía, que tuvo por objeto clasificar este suelo como apto para urbanizar con uso residencial de ciudad jardín, denominándolo S-7 en la Montañeta, y derivando su desarrollo a través de Plan Parcial.

La necesidad de clasificar este suelo en las NNSS, surge como consecuencias del fuerte crecimiento poblacional experimentado sobre este territorio y de la falta de oferta de suelo residencial en la tipología unifamiliar de baja densidad, previamente planificados, y destinado a la población local. Esta ausencia de suelo planificado originó una desregulación en el territorio y tuvo como consecuencias una ocupación clandestina del suelo rústico. Por ello esta modificación se planteaba para satisfacer una demanda residencial específica y que además controlara la ocupación inadecuada del territorio municipal.

Esta modificación de las NNSS fue aprobada por la CUMAC el 23-4-91 y publicado el 29-5-91. El Plan Parcial de Los Sauces fue igualmente aprobado por la CUMAC el día 23-4-91 y publicado 31-1-92. Posteriormente, con fecha 27-1-92 el Ayuntamiento Pleno aprobó el correspondiente Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 30-3-92.

Este era el primer Plan Parcial que se acometía en el Municipio de Santa María de Guía y la predisposición por todas las partes era muy favorable, habida cuenta de lo positivo que se estimaba para todas ellas. A saber, para el Ayuntamiento porque incentivaba de esta forma el desarrollo urbanístico y por ende, generador de actividad económica en el sector de la construcción, obtención de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita y de suelo proveniente del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por parte de la administración, además de la contribución al saneo de las arcas municipales con la generación de los diferentes tipos de impuestos de la acción urbanística. Para la iniciativa privada porque el aprovechamiento económico del momento era moderadamente favorable por ser la demanda bastante alta. Para la población de la zona y foránea porque recibía una oferta de suelo y edificación novedosa en esta zona de la Comarca Norte de ciudad jardín con una alta calidad en servicios de todo tipo y una situación estratégica, en cuanto a su accesibilidad y sugerente paisaje.

Pero nadie podía imaginar que todas estas expectativas se verían truncadas durante el proceso de desarrollo de la urbanización. En un determinado momento, en que las obras de urbanización y edificación se simultaneaban, el proceso se fue ralentizando paulatinamente hasta el parón definitivo durante los años 1994 y 1995 aproximadamente. La empresa HOUSE INN, promotora del Plan Parcial y propietaria de 95% del suelo adjudicado en el Proyecto de compensación, erigida en empresa urbanizadora y edificadora, no fue capaz de acometer las citadas obras por supuesta insolvencia económica, según siempre ha aducido, además de no cumplir con las estipulaciones del convenio que suscribió con el ayuntamiento. Por ello ante el incumplimiento por parte de House Inn de los plazos otorgados por el Ayuntamiento para la ejecución de las obras de urbanización así como para la formalización de avales que garantizaran la ejecución de éstas y el incumplimiento del convenio suscrito, el Alcalde de Santa María de Guía dispuso mediante Decreto de 21 de julio de 1995 la paralización de las obras de edificación que se estaban ejecutando en el Sector Los Sauces. Como consecuencia el resultado final de esta casuística, ha sido la ejecución y edificación de una pequeña parte del suelo clasificado aunque no en las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, generando una profunda problemática a los vecinos que allí habitan, que a día de hoy no sido convenientemente resuelta.

Así mismo se puede concluir, sin ahondar más allá en el problema, que el proceso urbanizador de toda acción urbanística, está supeditado para su buen fin a la figura del

agente urbanizador como profesional y de la prestancia de las garantías necesarias a favor de la administración actuante cuyo papel es el de tutela, con el objeto de que en el caso de fracasar el urbanizador en su compromiso, aquélla la ejecute subsidiariamente. Los plazos previstos en las dos fases en que se definían las obras de urbanización, fueron incumplidos claramente, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía asumió el problema y empezó a estudiar la posibilidad que la Ley 9/99 de 15 de Mayo de Ordenación del Territorio, hoy convertida en el TRLOTENC le daba, de sustituir el sistema de compensación a ejecución forzosa. Dicho sistema, se entendió como el más idóneo para solventar este tipo de problemas originados por la inoperancia de la iniciativa privada, con cobertura legal en el TRLOTENC y en consecuencia el PGO del 2005 reorganizó la ordenación pormenorizada de este sector a los efectos de aumentar su aprovechamiento y de esta manera viabilizar económicamente la operación, además de cómo ya se ha dicho sustituir el sistema por el de ejecución forzosa. Posteriormente y una vez ya vigente el PGO del 2005, se iniciaron los trámites para la sustitución del sistema, no obstante, la tremenda crisis en la que hemos estado inmersos desde el año 2008 han inviabilizado el desarrollo de este sistema de ejecución forzosa.

Por ello desde la Revisión del PGO se han buscado otras alternativas que solventen la problemática que allí se suscita y para ello se han optado por diferentes soluciones a lo largo de la tramitación de este plan. En el Avance y documento de Aprobación inicial de 12 de noviembre de 2012, se consideró que habida cuenta de los servicios urbanísticos del suelo ejecutado y en aras a facilitar la mejoras de las obras de urbanización existentes y de las que quedaban pendientes, la clasificación de suelo que debía asignarse a este ámbito era la del Suelo urbano consolidado por la urbanización, en el ámbito que correspondía con la zona edificada, y el resto del suelo no ejecutado debía mantener la clasificación de suelo urbanizable.

No obstante tras el trámite de información pública y cooperación administrativa que acompañó a la citada aprobación inicial del documento del PGO, el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial apreció que no cabe la clasificación de este ámbito como suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que no se han materializado la totalidad de las cesiones correspondientes al aprovechamiento y la urbanización aún no está del todo culminada.

En alusión al citado informe de la consejería, la primera solución que se estudió en este documento fue la planteada en el punto del Acuerdo de la COTMAC emitido al documento de la Aprobación Inicial que hacía mención a este suelo, en consecuencia se delimitaron dos áreas, con dos clases de suelos diferenciadas, SUNCU y SUSO, cuya ordenación incluyera en cada una de ellas las reservas de suelo para dotaciones correspondientes al artículo 36 del TRLOTENC. Esto dio lugar a que el aprovechamiento lucrativo resultante en cada una de ellas, diera como resultado una diferencia mayor del 15% si se comparaban. Bien es cierto que el TRLOTENC no exige que entre los SUNCU y los SUSO las diferencias de aprovechamiento no puedan diferir más de un 15%, pero siendo conscientes de que se partía de un único sector, no parecía adecuado ni equitativo que hubiera un beneficio mayor de las plusvalías en un ámbito frente a otro. Por ello esta solución se descartó.

Así pues y teniendo en cuenta todo lo anterior, se entiende que la mejor forma para resolver y viabilizar la ejecución del mismo es mantener la totalidad del suelo como urbanizable, delimitando dos unidades de actuación que recojan las distintas realidades existente en Los Sauces, tal como se prevé en el artículo 25.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, y estableciendo su ejecución mediante el Sistema de Ejecución Pública de Cooperación.

Por un lado, la unidad en la que se incluyen las edificaciones residenciales existentes y una parcela comercial en la que se materializará el 10% del aprovechamiento de la unidad, y cuya finalidad será culminar las obras de urbanización que quedan pendientes, con una

superficie de 31.360,11 m²s. Por otro lado, se delimita otra unidad de actuación con el resto del sector que a día de hoy todavía no ha sido transformado, con una superficie de 141.265,35 m².

Se considera que esta propuesta no incumple ni el TRLOTENC, ni el reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, ya que este último no obliga a que cada una de las unidades de actuación delimitadas posean las reservas de suelos establecidas en el artículo 36 del TRLOTENC, sino que debe ser la totalidad del sector el que las posea. Sin embargo sí que obliga a que la diferencia de aprovechamiento entre las unidades de un mismo sector no sobrepase el 15%, cuestión que ha sido resuelta tal como se justifica en la memoria pormenorizada de esta PGO. Ésta fue la razón por la que finalmente se adoptó esta propuesta.

Es por ello que finalmente se ha optado por considerar la totalidad del área como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, al considerar además, que este sector no ha sido efectivamente urbanizado de conformidad con las determinaciones que para ello había establecido el planeamiento urbanístico anterior, tal como establece el artículo 50.b) del TRLOTENC.

Por todo ello, el SUSO/R-2 Los Sauces se convierte en un único sector de suelo urbanizable con dos unidades de actuación en su interior: la UA-SA-1, que era suelo urbano consolidado en la aprobación inicial, y la UA-SA-2, que coincide con el sector de suelo urbanizable de la aprobación inicial, pero que modifica su superficie y elimina parte de una parcela comercial.

Los antecedentes pormenorizados así como el estado de ejecución de este suelo, se describen pormenorizadamente en la memoria que acompaña al Anexo I volumen I de la normativa de ordenación pormenorizada de este Plan General. Así mismo en el citado Anexo I, se ordena pormenorizadamente este sector de suelo urbanizable, dividido ahora en dos unidades de actuación.

8.2.3 Criterios para la clasificación del suelo rústico

El suelo rústico se ha clasificado y categorizado siguiendo los criterios establecidos por el TRLOTENC en sus artículos 54 y 55.

La clasificación y categorización del suelo rústico que establece la presente Revisión del PGO se ha elaborado superando ampliamente la contenida en el PGO vigente, por cuanto que ésta se llevó a cabo con un exceso de celo en el territorio que no responde estrictamente a los valores presentes ni, sobre todo, a las potencialidades del suelo, y por otro lado, que se ha elaborado con criterios no sólo de reconocimiento, sino de intervención en el suelo para corregir aquellos impactos y situaciones que están restando valor al suelo potencial.

Por ello, y desde la óptica del desarrollo rural entendida en el contexto de la realidad actual y de la legislación sobrevenida desde 2005 a la actualidad, y en especial de la Ley de medidas urgentes, se ha revisado el suelo rústico persiguiendo el equilibrio entre ambos factores, valores y potencialidades.

Así, se han categorizado los suelos contemplando los aspectos específicos que integran cada categoría de este suelo, tales como clinometría, geomorfología, vegetación, potencialidades (agrícolas, paisajísticas, etc.), obteniéndose un suelo definido en ámbitos diferenciados que figuran grafiados en los correspondientes planos de ordenación estructural.

La justificación de cada una de estas categorías y su adecuación con el PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo es analizada en la presente Memoria en un capítulo específico.

Por otra parte, los suelos rústicos con uso global ambiental, primario y provisional desarrollan su régimen de usos y actos de intervención en la Normativa de ordenación estructural y los suelos rústicos de asentamientos se ordenan pormenorizadamente en la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el siguiente cuadro se recogen las categorías de suelo rústico establecidas por la presente Revisión del PGO, y que son:

DENOMINACIÓN	CATEGORIA
SRPN1	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1
SRPN2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 2
SRPP1	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1
SRPP2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2
SRPP3	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 3
SRPP4	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 4
SRPC	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL
SRPCT	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA
SRPAG1	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1
SRPAG2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2
SRPIE1	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 1
SRPIE2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 2
SRPT	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
SRAA	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS AGRÍCOLA
SRAR	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
	TOTAL SUELO RÚSTICO

En la fase de aprobación inicial del documento en que nos encontramos, la escala del trabajo y la propia adaptación a la legislación e instrumentos de aplicación, ha conllevado que el suelo rústico haya sido modificado para adecuarse a lo antedicho.

En este sentido, los cambios en las categorías de suelo rústico se justifican por la mejor adaptación de la realidad territorial del municipio al art. 55 del TRLOTENC, en cuanto a la ausencia/presencia de valores ambientales y capacidades de uso de los mismos. Todos los cambios se han realizado a partir del análisis de las unidades ambientales homogéneas, las limitaciones de uso, la calidad para la conservación y los usos actuales en el territorio.

De igual manera, hay modificaciones en las categorías de suelo rústico debido a la adaptación del documento al PIO-GC y al Plan Territorial Especial Agropecuario que deriva del insular, así como a la aplicación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, cuyo objetivo es la dinamización rural y finalmente, al resultado de las informaciones públicas al documento de aprobación inicial. La adecuación a los instrumentos, legales y de planeamiento, que han originado estas modificaciones en el suelo rústico se analiza en un capítulo aparte de la presente Memoria de ordenación estructural.

En general, el presente documento ha mantenido la categorización del suelo rústico que incorporaba la aprobación inicial, aunque ha profundizado aún más en el régimen de usos y en los actos de ejecución, por cuanto que el informe del Cabildo de Gran Canaria había observado algunas incompatibilidades con respecto al PIO-GC. La justificación de estos extremos se incorpora en la presente Memoria como adecuación a la zonificación del PIO-GC.

8.2.4 Criterios para la clasificación y ordenación de los asentamientos

1. Son criterios de delimitación de los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) en el PGO, en cumplimiento del PIO-GC y de la Ley de Directrices:

- a) La delimitación se ha realizado definiendo el perímetro de las viviendas existentes o espacios de retranqueos que definen huertas o zonas ajardinadas según se apliquen ordenanzas de viviendas adosadas o aisladas. Por ello, se producen pequeñas ampliaciones de algunos asentamientos rurales para que las tipologías edificatorias que los ordenan puedan llevarse a cabo y, con ello, no dejar edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Siempre que existan, se ha ajustado el límite a los accidentes geográficos o caminos preexistentes.
- c) Su reconocimiento se ha realizado de acuerdo con sus características territoriales. Se han reconocido, en concreto, conjuntos de 10 o más viviendas, y una densidad superior a 5 viv/ha.
- d) Se propone, en algún caso, vial de nueva ejecución para posibilitar la colmatación interior del asentamiento, así como garantizar el acceso a las edificaciones preexistentes.
- e) Se han previsto en los asentamientos según las exigencias legales, zonas para espacios libres, dotaciones y equipamientos. Debido a la imposibilidad de introducirlos en el interior del asentamiento, en algunos casos se amplía el asentamiento como recoge la Ley de medidas urgentes.
En la presente Revisión se reconocen las dotaciones y espacios libres ya ejecutados intentándose ubicar las dotaciones en edificaciones existentes con valores etnográficos.
- f) Se establecen los criterios de las líneas límite de la edificación. En el caso de los asentamientos rurales que lindan con un viario insular, se procede al análisis de la accesibilidad a través del viario de interés insular, proponiéndose diferentes soluciones según la sección de la vía, las cuales se especifican en la Memoria de Ordenación Pormenorizada en el apartado "*Medidas propuestas para los asentamientos rurales con viarios insulares*".

En particular, la ordenación de los SRAR atiende al cumplimiento de la DOG 63 en cuanto a:

- Su delimitación (basada en viviendas existentes).
- La limitación de nuevas edificaciones residenciales mediante la colmatación interior del asentamiento.
- El mantenimiento de la estructura rural.
- La prohibición de tipologías propias de suelo urbano.
- Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Los usos industriales admisibles.
- La capacidad alojativa máxima para el uso turístico.

Igualmente, son criterios para la ordenación de los asentamientos rurales los contenidos en el artículo 244 del PIO-GC:

- Mantenimiento de las características de SRAR diferenciadoras de los suelos urbanos, en base al criterio del entorno rural.
- Su delimitación.
- Los usos autorizables.

- Los tratamientos de bordes.
- Los límites del asentamiento.
- El número mínimo de viviendas y la densidad bruta territorial.
- La mínima unidad apta para la edificación.
- La previsión de crecimientos limitados.
- La tipología de la edificación.

El cumplimiento de estos parámetros se recoge en el Anexo III Fichero de los asentamientos rurales de la Normativa de ordenación estructural.

Finalmente, en el siguiente cuadro se contiene una tabla resumen de los asentamientos rurales clasificados por el presente PGO conforme a lo establecido anteriormente, con sus principales parámetros, y que son:

ASENTAMIENTO	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viviendas/hectáreas)	SUPERFICIE (hectáreas)	VIV NUEVAS	VIV TOTALES	DENSIDAD PROPUESTA (viviendas/hectáreas)	TURISMO RURAL
SRAR-1 Anzo	42	10,66	3,34	13	55	16,47	-
SRAR-2 Carne del Agua	57	6,25	6,24	12	69	11,05	-
SRAR-3 Doñana	10	22,72	0,53	1	11	20,75	-
SRAR-4 El Gallego de atrás	14	5,05	1,70				-
SRAR-4 (Bis) El Gallego	20	18,52	1,08	0	20	18,52	-
SRAR-5 La Chaparra	10	29,41	0,32	1	11	34,38	-
SRAR-6 Cercado de Merino	11	20,75	0,46	2	13	28,26	-
SRAR-7 Hoya de Pineda	11	10,48					-
SRAR-8 Santa Inés	26	10,83	1,63	2	28	17,18	-
SRAR-9 Paso María Los Santos	13	19,40	0,64	4	17	26,56	-
SRAR-10 Los Gramales	12	9,76	1,14	3	15	13,16	-
SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas	23	8,07	2,65	7	30	13,96	-
SRAR-12 Los Castillejos	26	8,98	1,01	4	23	22,77	1 edificación
SRAR-13 Palmital Alto	27	10,51	2,19	3	30	13,70	1 edificación
SRAR-14 La Peñilla	12	8,89	1,25	4	16	12,80	-
SRAR-15 Lomo Tomás Pérez	12	17,91	0,74	2	14	18,91	-
SRAR-16 El Frontón	10	8,26	0,55	1	11	20,00	-
SRAR-17 Bascamao	17	9,34	1,49	4	21	14,09	-
SRAR-18 La Sillaila	12	5,83					-
SRAR-19 Lomo Betancor	11	20,75	0,53	3	14	26,42	-
SRAR-20 Hoya del Pedregal	12	28,57	0,39	1	12	33,33	-
SRAR-21 Lomo El Pino	15	13,89	0,36	2	17	47,22	1 edificación
SRAR-22 Llano de Parra	16	18,18	0,88	2	18	20,45	1 edificación
SRAR-23 Lomo La Raya	16	15,24	1,05	4	20	19,05	-
SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto	14	46,66	0,30	1	15	50,00	-

Los asentamientos rurales que remiten su ordenación a Plan Especial (SRAR 4 Bis, SRAR 7 y SRAR 18) contienen sus determinaciones de ordenación en el Anexo III a la Normativa de ordenación pormenorizada.

2. La ordenación de los suelos rústicos de asentamiento agrícola (SRAA) atiende al cumplimiento de la DOG 64 en cuanto a:

- Su delimitación.
- El carácter excepcional de las nuevas implantaciones de uso residencial.
- El uso residencial complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.
- Los valores agrarios y la existencia previa de viviendas.
- La contigüidad con suelos urbanos y urbanizables.
- Los nuevos viales, la conservación de las estructuras existentes, etc.
- La tipología de las viviendas.
- Los espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Los usos industriales admisibles.
- El turismo rural autorizable.

Igualmente se ha tratado de dar cumplimiento al artículo 245 del PIO-GC en cuanto a:

- La vinculación del uso residencial a las actividades agropecuarias.
- Su delimitación.
- La delimitación de unidades territoriales homogéneas.
- La imposición de criterios de integración paisajística.
- La densidad bruta territorial.
- La edificación aislada.
- Las limitaciones al crecimiento de los asentamientos.
- La regulación de la edificación.
- La determinación de la parcela mínima edificable.

En base a estas determinaciones se ha procedido a su redelimitación, teniendo en cuenta principalmente:

- a) Los accidentes geográficos y caminos preexistentes.
- b) La vinculación de la edificación a las actividades agrarias.
- c) La estructura de la propiedad, partiendo del parcelario catastral y en algunos casos ajustándolas a la cartografía, ya que se encuentra ligeramente desplazada una respecto a la otra.
- d) La estructura viaria existente.
- e) El cálculo de la parcela homogénea, con la cual se han establecido una propuestas de ordenación, mediante agregación de parcelas edificadas con no edificadas, para que el asentamiento consiga la misma estructura parcelaria en su interior.
- f) Se eliminan todas las parcelas edificables del borde de los asentamientos, solo permitiendo la edificación de nuevas viviendas en parcelas que quedan insertas en el interior de la estructura del asentamiento, que cumplan con las condiciones de parcela homogénea que haremos coincidir con la unidad mínima apta para la edificación.

El cumplimiento de estos parámetros se recoge en el Anexo IV Fichero de los asentamientos agrícolas a la Normativa de ordenación estructural.

Finalmente, en el siguiente cuadro se contiene una tabla resumen de los asentamientos agrícolas clasificados por el presente PGO conforme a lo establecido anteriormente, con sus principales parámetros, y que son:

ASENTAMIENTO	SUPERFICIE (hectáreas)	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	DENSIDAD ACTUAL (viviendas/hectáreas)	CAPACIDAD DE CARGA	VIVIENDAS TOTALES	DENSIDAD PROPUESTA (viviendas/hectáreas)	CAPACIDAD TURISMO RURAL
SRAA - 1 Ingenio Blanco	7,67	18	2,34	0	18	2,47	-
SRAA - 1 Bis - Ingenio Blanco	7,21	22	3,05	1	23	3,19	1 edificación
SRAA - 2 Llanos de la Plata	7,29	19	2,61	5	24	3,29	2 edificaciones
SRAA - 3 Tres Palmas	31,39	67	2,13	7	74	2,36	6 edificaciones
SRAA - 4 Santa Inés	13,09	24	1,83	3	27	2,06	-
SRAA - 5 Los Gramales	5,82	12	2,06	0	12	2,06	3 edificaciones
SRAA - 6 Mondragones	16,60	39	2,35	4	43	2,59	5 edificaciones
SRAA - 7 Los Desaguaderos	23,28	47	2,02	5	52	2,23	3 edificaciones
SRAA - 8 Tres Cruces	4,31	9	2,09	0	9	2,09	-
SRAA - 9 Santa Cristina	25,74	41	1,59	4	45	1,75	-
SRAA - 10 Montaña de Guía	6,54	21	3,21	0	21	3,21	-
SRAA-10 bis Montaña de Guía	5,09	17	3,34	0	17	3,34	
SRAA - 11 Calabozo	5,27	10	1,90	1	11	2,09	-
SRAA - 12 Palmital Bajo	3,85	19	4,94	0	19	4,94	1 edificación

8.3 Sistema Territorial

El sistema territorial está compuesto por la interrelación entre un sistema rural, un sistema urbano y un sistema de infraestructuras y servicios.

El **sistema urbano** se conforma por la red de núcleos de población municipal, que se pueden diferenciar en base a criterios espaciales como dimensión, diseño y morfología urbana, así como de su funcionalidad: área de influencia sobre el contexto local, en la que cada núcleo es origen-destino de una serie de relaciones socioeconómicas de distinta intensidad, que tienen una clara expresión espacial.

Los núcleos de población que conforman el sistema urbano de Santa María de Guía se integran en alguna de las siguientes categorías de núcleos. Su importancia en el sistema responde al nivel de servicios que poseen cada uno de ellos, de cara a organizar estos servicios para el abastecimiento de cada uno de los núcleos que los contienen individualmente, o para hacer depender a otros núcleos de su zona de estos servicios, agrupándose para ello.

a) Núcleos III, centros de concentración de servicios a nivel municipal. Es el caso de Santa María de Guía, La Atalaya y Piedra de Molino.

b) Núcleos IV, considerados como centros de servicios limitados a su propia población y a la del entorno rural inmediato. Cabe distinguir, por su funcionalidad, los siguientes:

- Núcleos IV.A, núcleos de población con una estructura y funcionalidad urbana insertos en el medio rural pero que contienen servicios de importancia para su consideración en el sistema. Estos servicios son dotacionales docentes, funerarios, administrativos o sanitarios. En este grupo se encuentran San Juan y Casas de Aguilar.

- Núcleos IV.B, núcleos de población con estructura y funcionalidad urbana insertos en el medio rural con servicios de menor importancia en su interior, de cara a su interrelación con otros núcleos de su entorno. En este grupo se distinguen los siguientes: Caleta de Soria, Anzo, San Felipe, El Gallego, Farailaga, La Dehesa y El Palmital.

El sistema rural se conforma por los espacios excluidos de los procesos de urbanización, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales o culturales. Viene definido por la estructura física y productiva del territorio. La estructura física se apoya en la distribución, a escala municipal de los elementos territoriales de carácter abiótico y biótico, así como de los procesos que los interrelacionan.

El **sistema rural** se puede descomponer en los siguientes ámbitos o áreas:

- Área ambiental natural: integrada por aquellos ámbitos cuyas dinámicas territoriales se vinculan especialmente a los elementos geoecológicos y a los procesos naturales. Constituye, por tanto, un área en la que la preservación de los valores naturales o ecológicos y la preservación del valor paisajístico y cultural alcanzan la mayor carga explicativa de la dinámica territorial y, por tanto, caracterizan el paisaje que presenta, aún cabiendo en él una cierta compatibilidad con actividades tradicionales.

Esta área se corresponde con el suelo categorizado como rústico de protección natural, de protección paisajística 1 y 2, y de protección cultural.

- Área ambiental rural: que deviene de la presencia de amplios sectores insulares cuya dinámica o funcionamiento territorial se caracteriza por una manifiesta compatibilidad entre la existencia de valores naturales relevantes y ciertos aprovechamientos tradicionales. Refleja ámbitos territoriales en los que la implantación de usos agropecuarios no ha conllevado el quiebro del equilibrio ecológico preexistente, teniendo aún primacía en la dinámica territorial los elementos y procesos de carácter natural, aunque en menor medida que en el Área ambiental natural.

En esta área cabrán aquellos suelos paisajísticos (SRPP3 y 4) con potencialidad productiva que se pretenden reactivar, de cara a la potenciación del dinamismo rural y del desarrollo socioeconómico del municipio.

- Área productiva, que contiene los procesos territoriales vinculados con la explotación primaria del municipio y de la que se desagrega:

- Área productiva con población vinculada, compuesta por áreas que incluyen suelos agrarios con edificación residencial vinculada a dicha explotación. En esta área se encuentran los siguientes núcleos categorizados como suelo rústico de asentamiento agrícola: Montaña de Guía, Ingenio Blanco, Llanos de la Plata, Tres Palmas, Mondragones, El Calabozo, El Palmital Bajo, Desaguaderos, Los Gramales, Santa Inés, Tres Cruces y Santa Cristina.

- **Asentamientos rurales.** Se incluyen aquellos núcleos con estructura netamente rural y categorizados como suelo rústico de asentamiento rural.

La mayor parte de los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) así categorizados coinciden con los delimitados por el planeamiento vigente, a excepción de aquellos que han sido considerados en la presente Revisión del PGO. La superficie de estos asentamientos ha variado respecto de la superficie de los SRAR por la incorporación de los asentamientos nuevos y por ajustes de superficie de los demás asentamientos por motivos cartográficos propios de la realidad existente y por la necesaria adecuación de los mismos a la legislación e instrumentos de ordenación a que obliga esta Revisión del PGO.

- Área de protección territorial, que determina el espacio municipal que careciendo de valores ambientales e interés productivo es necesario preservar por su valor como medio rural no ocupado, o para la preservación del modelo territorial.

En esta zona se sitúa el suelo rústico de protección territorial de San Felipe, el ubicado entre los márgenes de la GC y La Atalaya, y el situado entre los núcleos de San Juan y La Dehesa.

El **sistema de infraestructuras y servicios** está conformado por aquellas infraestructuras y servicios estructurantes del territorio que presentan una proyección significativa en las dinámicas territoriales y locales. En este sistema se distinguen:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (hectáreas)	CLASIFICACIÓN - CATEGORIZACIÓN
SG-HI 1	Desaladora en Roque Prieto	1,58	SRPAG1 Y SRPIE-2
SG-HI 2	Depósito La Atalaya		
SG-HI 3	Depósito La Cuesta de Caraballo		
SG-HI 4	Depósito Juan García		
SG-HI 5	Depósito Montaña Guía		
SG-HI 6	Depósito San Felipe		
SG-HI 7	Depósito Cuesta los Burros		
SG-HI 8	Depósito El Palmital La Peñita (fuera de servicio)		
SG-HI-9	Depósito La Dehesilla		
SG-HI-10	Depósito del Ayuntamiento		
SG-HI 11	Depósito Bascamao		
SG-HI 12	Depósito El Palmital		
SG-HI 13	Depósito Montaña Alta		
SG-HI 14	Depósito Marente		
SG-HI 15	Pozo Aguacilejo		
SG-HI-16	Pozo del Ayuntamiento		
SG-HI 17	Pozo Aguacilejo		
SG-HI 18	Pozo Bascamao		
SG-HI 19	Pozo Moya		
SG-HI 20	Pozo San José		
SG-HI 21	Pozo Junquerilla		

SG-HI 22	Pozo Marente		
SG-HI 23	Pozo Juan Suarez		
SG-HI 24	Galería San Felipe		
SG-HI 25	Estación de bombeo abasto Cuesta Caraballo		
SG-HS-1	Depuradora en San Felipe	0,08	SRPP1 Y SRPIE-2
EE-HI 1	Desaladora en Roque Prieto	0,37	SRPAG1 Y SRPIE-2
EE-IE 1	Subestación eléctrica en Llanos de la Plata	0,30	SRAA Y SRPIE-2
SG-GR 2	Planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas en Llano alegre	2,81	SRPP1 Y SRPIE-2
SG-SA 1	Hospital San Roque	0,45	SUCU 1.8
SG-SA 2	Residencia de Ancianos en La Atalaya	0,48	SRPAG1 Y SRPIE-2
SG-SA 3	Ampliación Residencia de Ancianos en La Atalaya	0,53	SRPAG1 Y SRPIE-2
SG-DO 1	Docente en Lomo Guillén	1,59	SUCU 1.3
SG-DO 1a	Ampliación de Docente en Lomo Guillén	0,33	SUCU 1.3
SG-DO 2	Docente en Santa María de Guía	1,48	SUCU 1.6
SG-DO 3	Docente en Casas de Aguilar	0,70	SUCU 12
SG-DP 1	Deportivo en La Atalaya	0,85	SUCU 2.1
SG-DP 3	Deportivo en Piedra de Molino	0,18	SRPN1 (*) y SUCU (*)
SG-DP 4	Deportivo en Montaña Alta	0,87	SRPP2 y SRPIE-2
SG-DP 5	Deportivo en Roque Prieto	4,70	SRPP1, SRPAG1 Y SRPIE-2
SG-FU 1	Cementerio en La Atalaya	1,41	SRPAG1 y SRPIE-2
SG-FU 2	Cementerio en Piedra de Molino	0,11	SUCU 14
SG-CDI 1	Centro dotacional integral en La Atalaya	0,47	SUCU 2.1
SG-CDI 2	Centro Dotacional Integrado en Santa María de Guía	6,38	SUCU 1.7
SG-AR 1	Área Recreativa del Barranco de Moya	0,85	SRPP3 y SRPIE-2
SG-EL/PA 1	Parque Arqueológico del Cenobio de Valerón	12,16	SRPP1, SRPP2, SRPC y SRPIE-2
SG-EL/PU 1	Parque Urbano en Lomo Guillén	3,42	SUSNO/T-1
SG-D y EL/PU2	Parque Urbano en Finca Clavijo	3,65	SUSO/R-10
SG-EL/PU 3	Parque Urbano en el Barranco de Guía	0,51	SUSO/R-8
SG-FU	Parque urbano en el Bco de Las Garzas y funerario	1,23	SUCU 1.1
SG-EL/PU 5	Parque Urbano el Bardo	1,49	SRPAG1, SRPT y SRPIE-2
SG-EL/PU 6	Parque Urbano El Becerril	0,54	SUCU 2.2
SG-EL/PB 1	Parque Botánico en La Atalaya	1,96	SRPN2, SRPAG1 y SRPIE-2

*Incluido en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Doramas.

- Infraestructuras viarias:

En el marco de las infraestructuras de comunicaciones, adquieren un papel relevante en el contexto territorial y municipal las infraestructuras de movilidad, que constituyen el soporte físico de la movilidad de vehículos y personas, conformadas por la red viaria entre las que distinguimos entre infraestructuras de movilidad Nivel I, la GC-2, por ser una autovía de interés regional, infraestructuras de movilidad Nivel II, conformada por las carreteras convencionales de interés insular o red viaria de conexión principal entre los núcleos de población del municipio y de éstos con los municipios limítrofes, y el resto de la red conformada por el viario municipal principal, secundario y terciario, categorizadas en función de su dimensión y estado de conservación.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
GC-2	Insular	SG-VI 1
GC-70	Insular	SG-VI 2
GC-292	Insular	SG-VI 3
GC-291	Insular	SG-VI 4
GC-751	Insular	SG-VI 5
GC-700	Insular	SG-VI 6
GC-703	Insular	SG-VI 7
GC-710	Insular	SG-VI 8
GC-702	Insular	SG-VI 9

8.4 Estrategia de transformación territorial

La Revisión del PGO de Santa María de Guía parte de los criterios del Plan General vigente haciendo ciertas matizaciones a los mismos e intentando orientar el Sistema Territorial del municipio en base a las pautas que desde las Directrices de Ordenación General se establecen, para aplicar en el archipiélago canario la estrategia territorial europea.

Se plantean finalmente en el modelo, una serie de acciones generales y concretas, que ya esbozaban las diferentes alternativas que acompañaron al Avance y que son:

8.4.1 Acciones generales

Con carácter general las estrategias se resumen en los siguientes puntos:

- a) Desarrollo de un modelo integrado y sostenible, que priorice la protección de los valores presentes en el municipio, pero logre encajar un crecimiento poblacional y de servicios adecuados a la población.
- b) Crecimiento urbano mayoritario en los márgenes de la GC-2, como eje estructurante del municipio donde localizar un continuo de uso global residencial, industrial y terciario, sin menoscabo del crecimiento del resto de los suelos urbanos, manteniendo para ello los suelos de desarrollo planteados en el PGO vigente.
- c) Lograr el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes, favoreciendo para ello los núcleos intermedios.
- d) Localizar los espacios libres, dotaciones y equipamientos estructurantes necesarios para la construcción del sistema territorial.
- e) Ordenación del litoral de forma que compatibilice el uso y disfrute de los ciudadanos con la protección de los valores naturales y paisajísticos.
- f) Clasificación y categorización del suelo rústico conjugando protección y dinamización según cada uno de los casos.
- g) Atender al desarrollo económico del municipio fomentando la actividad agrícola y recuperando para la agricultura todo aquel suelo productivo según la zonificación del PIO-GC, que esté en abandono, y siempre y cuando no exista ningún valor ambiental prioritario en los mismos, o que se desaconseje por sus condiciones topográficas.
- h) Adecuación de los suelos rústicos de asentamiento rural y de asentamiento agrícola a las exigencias normativas y legales, lo cual ha dado lugar a variadas desclasificaciones.

Remisión de la ordenación de algunos asentamientos rurales a Plan Especial (Hoya de Pineda, El Gallego de atrás y La Sillailla). En el caso de Hoya de Pineda, con la finalidad de proteger sus valores arqueológicos y etnográficos y reconducir procesos edificatorios inadecuados. En la Sillailla, incluyendo un sistema local de albergue, en consonancia con los mandatos del Plan de Desarrollo Rural de Canarias.

i) Implantación de un modelo de movilidad y transporte a escala territorial que resuelva los problemas de conexión existentes en la actualidad. Recualificación de aquellas vías que estructuran la ordenación de las Áreas de centralidad, para con ello reducir las necesidades de movilidad en el municipio.

g) Mejora y acondicionamiento de la red viaria.

h) Creación de áreas de aparcamiento y de intercambio de tipo de movilidad, para mejorar la intermodalidad municipal.

i) En el caso de los asentamientos rurales en contacto con vías de interés insular se propone la proyección de aparcamientos y vías de servicio para evitar las múltiples entradas y salidas al viario.

j) Recuperación de camino y senderos peatonal para potenciar la comunicación peatonal entre núcleos.

k) El desarrollo del turismo rural ligado a actividades agrícolas que apoyen el desarrollo económico del municipio.

8.4.2 Acciones concretas

1. Tratamiento del litoral

Se proponen actuaciones en el litoral encaminadas a la compatibilidad del uso y disfrute del litoral por los ciudadanos con la protección de los valores naturales y paisajísticos de la zona.

Se trata igualmente de posibilitar una cierta actividad recreativa en la plataforma costera tradicionalmente agrícola que se extiende a cota del mar, en consonancia con el modelo turístico que para el Noroeste propone el PIO-GC, manteniendo los criterios de potenciar el valor natural del paisaje con medidas de protección y rehabilitación, y propiciando la concentración de equipamientos litorales en los frentes urbanos o urbanizables, fomentando con todo ello el contacto con el mar.

Se plantearán acciones de restauración, rehabilitación, y acondicionamiento del litoral:

- Acciones para dotar a la totalidad de zonas de baño litorales de los equipamientos necesarios para garantizar un uso ciudadano ambientalmente respetuoso.
- Apertura de dos senderos. El primero de ellos, para acceder al sistema general de Roque Prieto, que discurrirá desde el Agujero de Puerto Nuevo hasta Roque Prieto, en cuyo recorrido, se ejecutarán dos miradores y/o áreas de descanso, situados en los mismos puntos antes señalados. El segundo de ellos, que se habilitará desde la GC-291 hasta la punta del Guinchón, a través del Sistema General de infraestructuras de residuos, recorrido que transcurre por el acantilado del Mármol, en el cual se ejecutará otro mirador.
- Restauración de la cubierta vegetal en áreas naturales del litoral.

- Regeneración de zonas degradadas a causa de obras o infraestructuras, aplicando estrictos criterios ambientales.
- Establecimiento de criterios ambientales estrictos para las construcciones en el litoral.

2. Preservación del suelo de San Felipe

Vista la problemática existente en el núcleo costero de San Felipe con problemas de expansión, de hacinamiento, poca permeabilidad y esponjamiento, y con el potencial riesgo que acarrea la ubicación física de las viviendas en el deslinde marítimo terrestre, se hace necesario proporcionar desde esta Revisión una solución a los vecinos que se encuentran en esta situación, como ya se detectó desde el Avance.

Ahora bien, dado que la mejor solución pasa por un tratamiento del núcleo en la línea de lo establecido para esta zona en el PGO, pero que para llevarla a cabo influyen otro tipo de factores como el socioeconómico, se propone preservar el suelo inmediato al suelo urbano categorizándolo como rústico de protección territorial. Ello se justifica en la dificultad de lograr la necesaria cooperación administrativa para financiar una operación de esta importancia.

Por esto, esta alternativa opta por mantener el suelo en espera de reunir los requisitos necesarios para lograr aunar todos los factores precisos para solucionar el problema de San Felipe, y en consonancia con la necesidad de preservación del modelo territorial que resulte de los variados Planes Territoriales que, en desarrollo del PIO-GC, plantean actuaciones en esta zona.

Hasta entonces, se plantearán acciones de restauración, rehabilitación, y acondicionamiento del núcleo costero, entre ellas:

- Se canalizará, enterrará y reconexionarán los tendidos eléctricos de alta y media tensión, en contacto con el sector para minimizar el impacto de estas infraestructuras que discurren actualmente aéreas.
- Las cubiertas de las nuevas edificaciones serán especialmente tratadas con áridos en colores acordes con el lugar (terroso, negro) y serán intransitables.
- Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución del sector, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

3. Crecimiento residencial

Se plantea un crecimiento urbano continuo en torno a los suelos urbanos más poblados y densos, que son los ubicados en el área territorial Vega de Guía-Gáldar y en los núcleos de San Juan y La Dehesa, ubicados en medianías. Este crecimiento se acota a los márgenes de la GC-2 y especialmente en torno a los núcleos de La Atalaya-Becerril, Guía casco y los suelos urbanos de San Juan-La Dehesa.

También se asume el nuevo trazado de la carretera Guía-Agaete, a su paso por el municipio, como eje inductor de la trama urbana, y se combina el uso residencial con el industrial y el terciario, localizando en el sector de suelo urbanizable del PGO vigente que aún no se ha desarrollado (SUSNO/I-1) todas aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas ubicadas en suelo urbano y que por exigencias de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, deben ser trasladadas a suelo urbanizable de uso industrial.

Pese a que el crecimiento residencial se concentra en esta zona y ramifica hacia los núcleos de San Juan y La Dehesa (en el área de medianías-zona alta), esta propuesta mantiene la

posibilidad de desarrollo de todos los suelos urbanos del municipio, ajustando en algunos casos sus delimitaciones, con independencia de que estos suelos de crecimiento previsto en el documento vigente, se hayan o no desarrollado.

No obstante, ambientalmente se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El espacio público necesita de un tratamiento global, que lo haga accesible y utilizable por la población, con lo que además se conseguiría mejorar cualitativamente las condiciones espaciales y morfológicas, conforme a lo dispuesto en la DOG 74.3.
- Medidas de protección en la aproximación del núcleo en la cota superior a zonas de interés paisajístico.
- Valores del paisaje a potenciar (estudiar su flora especialmente y su integración mediante el color).

El tratamiento ambiental de los suelos rústicos de asentamiento rural se especifica en la Normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO.

4. Corredor cultural

Se propone la protección de esta zona y la delimitación de un sistema general que englobe el Cenobio de Valerón ya ejecutado, y un área de apoyo al Parque arqueológico del Cenobio en la que se ubican el centro de visitantes, un mirador, una zona de aparcamientos, espacios libres y con compatibilidad del uso deportivo (parapente). Dada la confluencia de usos presentes en esta área de apoyo se ordena esta zona en el Anexo II a la Normativa de ordenación estructural del presente PGO.

No obstante, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los yacimientos arqueológicos se someterán a proyectos de restauración arqueológica y de adecuación funcional para su explotación como recurso cultural y turístico.
- De igual modo se deberá potenciar el uso público de los bienes patrimoniales de propiedad pública, facilitando el acceso y el conocimiento de los mismos por la población, así como fomentar el acceso público a los bienes patrimoniales de titularidad privada y desarrollar una política de adquisición de dichos bienes, tal y como se establece en las DOG.

5. Vía de interés panorámico

Se propone la mejora y acondicionamiento de la GC-291 para el disfrute del recorrido a lo largo de la vía de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Entre estas mejoras resultan necesarias actuaciones de señalización de la vía y la corrección de impactos de la misma por áreas desmontadas y por muros de contención inadecuados. Como esa vía no es transitable a nivel peatonal, el camino real va siempre paralelo a ella, por lo que deberá tomarse el camino peatonal para paso de peatones y bicicletas, que conecte con el Mármol y el Cenobio.

6. Mantenimiento de la estructura rural de las medianías

Se trata de proteger el suelo rústico con valores naturales y/o culturales predominantes, y reconocer amplias áreas de edificaciones residenciales dispersas, vinculadas a explotaciones agrarias en asentamientos agrícolas, con el fin de contener el disperso edificatorio al que está sometida esta zona.

Igualmente se adapta la delimitación de los asentamientos a la legalidad vigente e instrumentos de ordenación de aplicación, se intentan proteger los paisajes agrarios característicos, y la agricultura productiva con sus asentamientos poblacionales vinculados, aunque en este caso dando prioridad a la reactivación del suelo potencialmente productivo, de cara a favorecer el desarrollo socioeconómico del municipio.

En este sentido se acometerán diferentes acciones ambientales, tales como:

- Acciones de recuperación y restauración paisajísticas de las áreas donde la actividad tradicional es la base para la conservación del paisaje y el control de los procesos erosivos de los suelos.
- Acciones de restauración de las áreas agrícolas abandonadas e integrándolas lo máximo posible, con el espacio que lo circunda.
- Acciones de acondicionamiento de los bancales que estén deteriorados, pero que aún mantienen su tipología constructiva. Los materiales utilizados siempre tienen que ser los originarios.
- Acciones de enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...).

Por otro parte, se potencia y regula la actividad pastoril tradicional que se corresponde con el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso de flor de Guía, categorizando esta zona y estableciendo un régimen de usos y unos actos de ejecución específicos para esta zona.

7. Protección de los valores de la zona alta

El carácter eminentemente natural de esta zona obliga a su protección y mantenimiento. Es por ello que se apuesta por una categorización del suelo adecuada a los valores que la caracterizan. Ahora bien, aún predominando el suelo rústico de alto valor natural, se propone la consideración del valor productivo de algunos suelos, de cara a su reactivación agrícola, con el necesario respeto a los valores ambientales predominantes.

Por tanto deberán cumplir lo siguientes aspectos:

- Se deberá acometer la restauración de las áreas agrícolas abandonadas e integrándolas lo máximo posible con el espacio que lo circunda.
- Además, se tendrán que acondicionar los bancales que estén deteriorados, pero que aún mantienen su tipología constructiva. Los materiales utilizados siempre tienen que ser los originarios.

Por otro lado, se propone la recuperación del camino existente que comunica los asentamientos rurales SRAR 16 El Frontón y SRAR 17 Bascamao, con objeto no sólo de la mejora del camino en sí, sino también de la conexión entre ambos asentamientos.

8.5 Análisis y justificación de la suficiencia de los Sistemas Generales de Espacios libres públicos.

El artículo 32.2.A).7).a) del TRLOTENC establece que el PGO deberá prever la reserva de suelo para los Sistemas Generales de Espacio Libres, parques, plazas públicas, así como los parques arqueológicos, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, sin que en ningún caso sea inferior a los 5 m²s por habitante.

La Revisión del PGO califica como Sistema General de Espacios libres Públicos susceptibles de dar cumplimiento a este artículo los siguientes:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
Parque arqueológico del Cenobio Valerón SG-EL/PA 1	121.645,11 m ² s
Parque urbano SG-EL/PU 1 Lomo Guillén (en SUSNO T-1)	22.000,00 m ² s
Parque urbano SG-EL/PU 2 en Finca Clavijo (en SUSNO/R-2)	16.739,89 m ² s
Parque urbano SG-EL/PU 3 en Barranco de Guía (en SUSO/R-8)	5.149,00 m ² s
Parque urbano SG-EL/PU 4 en el Barranco de las Garzas (en el PEPRI casco de Guía)	11.727,00 m ² s
Parque Urbano SG-EL/PU 5 El Bardo	14.881,02 m ² s
Parque Urbano SG-EL/PU 6 El Becerril (dentro del PERI de La Atalaya)	5.389,31 m ² s
TOTAL	197.531,33 m²s

Además califica, en las inmediaciones de la montaña de Guía, junto al área del cementerio de la Atalaya, el Sistema General de Espacio libre de Parque Botánico con una superficie de 19.609,01 m²s, entendiéndolo como un parque periurbano en adecuación a la DOG 59 y 74, próximo al núcleo de La Atalaya y futuro núcleo poblacional de Roque Prieto, en el que se localizan actividades culturales, educativas y de esparcimiento, además de la implantación de un vivero de plantas ornamentales.

La Revisión del PGO prevé una población estimada de habitantes que asciende a la cantidad de **22.798,14**. Para este cálculo se ha considerado la población actual, tomando como base el último dato de población relativo al padrón municipal aportado por el ayuntamiento, que establece para el 2010 una población de **14.620** habitantes (según el apartado 9.2 de la memoria información de este plan). A este valor se le suman los habitantes estimados en el suelo vacante del suelo urbano consolidado, que asciende a la cantidad de 1.938,34, más la población estimada para el suelo urbano no consolidado, que asciende a la cantidad de 893, y para el suelo urbanizable de uso residencial (con 5.092,80 habitantes una vez descontados los habitantes de Los Sauces) y las nuevas implantaciones residenciales que se prevén para los asentamientos rurales (182 habitantes) y agrícolas (72 habitantes), que asciende a un total de **8.178,14** habitantes. Se adjunta a continuación una tabla con las viviendas y habitantes de los Asentamientos rurales y Agrícolas, respecto al suelo vacante en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en los cálculos desglosados en el punto 8.2.2. de esta memoria (los datos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable que se han incorporado para calcular el Sistema General de Espacio Libre es sin minorar por posibles usos compatibles, a los efectos de ponernos en el peor de los supuestos).

- Suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.

Para la estimación del número de viviendas en los asentamientos rurales y agrícolas se estará a lo dispuesto en el Anexo III y Anexo IV a la Normativa de ordenación estructural. Estas ascienden a las siguientes:

ASENTAMIENTO RURAL	VIV NUEVAS
SRAR-1 Anzo	13
SRAR-2 Carne de Agua	12
SRAR-3 Doñana	1
SRAR-4 El Gallego de atrás	
SRAR-4 (Bis) El Gallego	0
SRAR-5 La Chaparra	1

SRAR-6 Cercado de Merino	2
SRAR-7 Hoya de Pineda	
SRAR-8 Santa Inés	2
SRAR-9 Paso María Los Santos	4
SRAR-10 Los Gramales	3
SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas	7
SRAR-12 Los Castillejos	4
SRAR-13 Palmital Alto	3
SRAR-14 La Peñilla	4
SRAR-15 Lomo Tomás Pérez	2
SRAR-16 El Frontón	1
SRAR-17 Bascamao	4
SRAR-18 La Sillailla	
SRAR-19 Lomo Betancor	3
SRAR-20 Hoya del Pedregal	1
SRAR-21 Lomo El Pino	2
SRAR-22 Llano de Parra	2
SRAR-23 Lomo La Raya	4
SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto	1
TOTAL	76
nº de habitantes (2,4 hab por viv)	182

ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS	CAPACIDAD DE CARGA
SRAA - 1_Ingenio Blanco	0
SRAA - 1 Bis_Ingenio Blanco	1
SRAA - 2_Llanos de la Plata	5
SRAA - 3_Tres Palmas	7
SRAA - 4_Santa Inés	3
SRAA - 5_Los Gramales	0
SRAA - 6_Mondragones	4
SRAA - 7_Los Desaguaderos	5
SRAA - 8_Tres Cruces	0
SRAA - 9_Santa Cristina	4
SRAA - 10_Montaña de Guía	0
SRAA - 11_Calabozo	1
SRAA - 12_Palmital Bajo	0
SRAA - 10 Bis_Montaña de Guía	0
TOTAL	30
nº de habitantes (2,4 por viv)	72

En total:

Clase/categoría suelo	Nº de habitantes
SUCU vacante	1.938,34
SUNCU	893,00
SUS/R	5.092,80
SRAR	182,00
SRAA	72,00
TOTAL NUEVA POBLACION	8.178,14
POBLACION ACTUAL 2010	14.620,00
TOTAL POBLACIÓN PREVISIBLE	22.798,140

	m2s
TOTAL POBLACIÓN PREVISIBLE	22.798,14
m2s/hab de SG-EL art. 32	5
Total m2s de SG-EL necesario Art. 32	113.990,70
TOTAL PREVISTO PGO	197.475,38

De esta tabla se deduce que cumple con las exigencias legales.

8.6 Análisis de la suficiencia de las infraestructuras para los nuevos desarrollos urbanísticos

1. Sistema de producción y transporte de energía eléctrica

De acuerdo con lo dispuesto en la DOG 67.2, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones residenciales, con vistas a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Con respecto a las infraestructuras de la red de transporte de energía eléctrica, transcurren, además de las líneas de baja y media tensión, actualmente por el término municipal de Santa María de Guía, las siguientes líneas estructurantes de alta tensión:

- Subestación de Santa María de Guía a 66 kv y calificada como EE-IE-1, subestación eléctrica Llanos de la Plata, en el presente Plan General.
- Línea de simple circuito a 66 kv Arucas-Santa María de Guía.
- Línea de simple circuito a 66 Kv Santa María de Guía- San Mateo.

Además, en la planificación eléctrica se prevén una serie de proyectos cuya construcción es de gran urgencia para realizar el necesario refuerzo estructural de la red. Afectan al municipio, con carácter estructurante igualmente:

- Línea Santa María de Guía-Agaete a 66 kv.
- Segundo circuito de la línea existente Santa María de Guía-San Mateo a 66 kv.
- Subestación de Garzas a 66 kv (colindante con la subestación eléctrica en Llanos de la Plata).

Dichas líneas se prevén en el correspondiente PTE-31 y se reflejan con la categorización correspondiente de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE-

1), considerándose suficiente para cubrir las necesidades conforme a las previsiones que contempla este PGO.

2. Sistema de producción, transporte y almacenamiento de agua

En cuanto a la red de producción, transporte y almacenamiento de agua, el Plan General establece una clara diferenciación en cuanto a su destino en dos objetivos fundamentales, a saber, suplir las necesidades de la población actual y prevista (abasto público) y suplir las necesidades del principal eje económico del Municipio, la agricultura y ganadería (Red de Riego). El consumo de agua para la agricultura en Guía procede en un 50% de agua de pozo y el resto, de agua desalada, que se encuentra en una media de 0,50 €/m³.

En cuanto a la producción, el Equipamiento de Infraestructura, abastecimiento y producción de agua de Roque Prieto, ocupa una superficie de 22.400 m² de suelo de Sistema General y equipamiento estructurante, que se obtiene por desalación de agua de mar, toda ella actualmente dedicada a este uso.

Las Normas de aplicación a que está sometido este suelo se encuentran en este Plan General de Ordenación del Municipio de Santa María de Guía que tuvo cobertura jurídico - urbanística en una Modificación Puntual de las ya derogadas NNSS de infraestructura de desalación de Roque Prieto, actualmente reguladas por el planeamiento vigente.

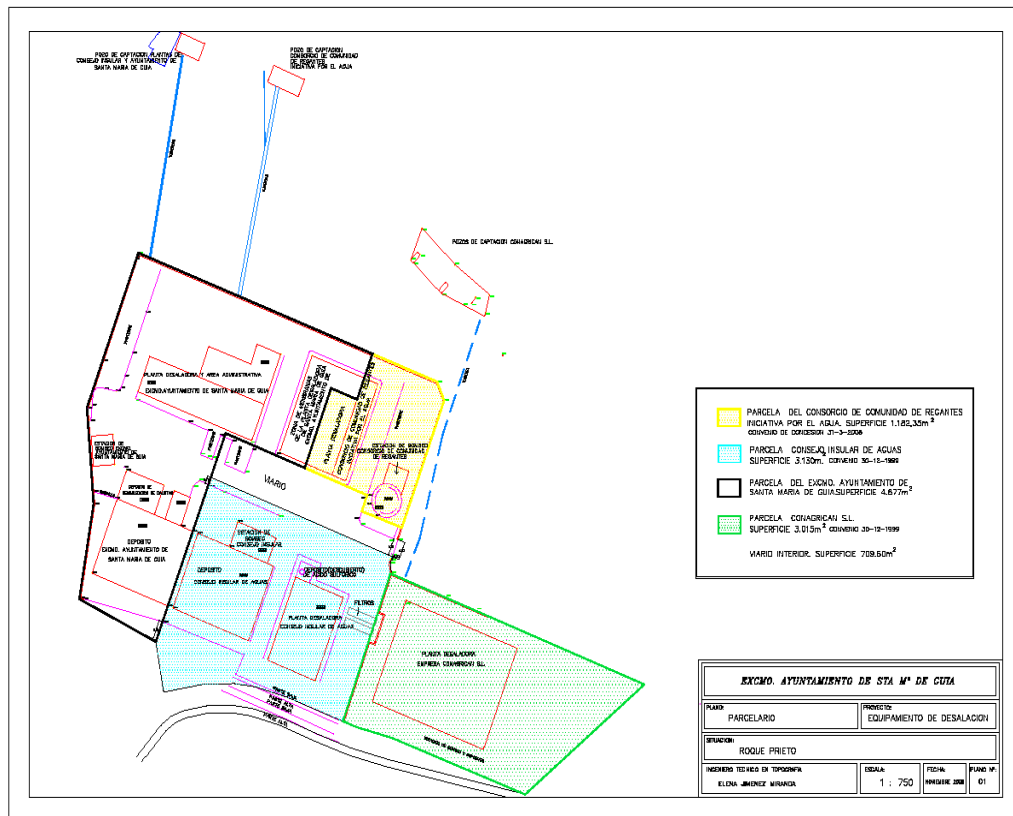
Alberga en sendas naves un total de cuatro desaladoras por el sistema de osmosis inversa, siendo dos públicas (Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía y Consejo Insular de aguas), la tercera es de titularidad privada, y la cuarta cedida a una asociación de agricultores, produciéndose una totalidad de 16.250 m³ total a pleno rendimiento. A su vez, esta infraestructura contiene en su frente costero, dos pozos de captación de agua y un punto común de emisión de salmuera al mar. La desaladora municipal alcanza los 5000m³ solo para abasto público y la del Consejo Insular de aguas, produce unos 2.000m³ para abasto y 3.000m³ para la agricultura.

El resto de las desaladoras, produce el resto de las necesidades de agua para la agricultura.

Toda el agua para abastecimiento pasa por un depósito situado en la propia planta preparado para la remineralización del agua para convertirla en potable.

Constituye esta planta de desalación, el eje vertebral de la infraestructura de agua del Municipio, siendo utilizada no solo como se observa para el consumo humano, sino para la actividad agraria.

Esta agua se bombea a cotas más altas del municipio llegando agua desalada a la cota de 660 metros en la balsa de los Llanetes, lugar donde se pretende construir otra para alternar los usos de ambas por razones de mantenimiento con el objeto de que no se produzca desabastecimiento. En este punto, el agua se mezcla con agua de pozo que le da las condiciones idóneas para convertirla en potable. A su vez esta agua se bombea hasta la cota de 800 metros en Montaña Alta.



Esquema de la organización y funcionamiento interno de la planta de desalación de Roque Prieto.

Por tanto, se considera que se produce agua suficiente para riego y abasto habiéndose, no obstante, previsto en este documento una mejora de las infraestructuras de transporte para completar tanto la red tanto de abasto como la de riego.

La primera es de titularidad pública y la segunda es de titularidad privada. Se adjunta, en el Capítulo de esta Memoria correspondiente al apartado 10.1 *Adecuación a las Directrices de Ordenación y del Turismo de Canarias*, para justificar el cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley en materia de aguas, un plano diferenciando las redes públicas y privadas que se distribuyen por el municipio. Se trata de un plano esquema de las infraestructuras de producción, transporte y almacenamiento de agua donde se expresa la red pública y la privada.

Respecto al almacenamiento en la de riego, tal como se ha dicho anteriormente, es necesario aumentar el número de balsas de almacenaje, y para abastecimiento se hace necesaria la ampliación de tres depósitos municipales, tal como se explica más adelante.

Para conseguir la mejora de la red privada, fueron interpuestas por parte del Ayuntamiento de Santa María de Guía y la Comunidad de regantes Faldas de la Atalaya, alegaciones al Plan de regadíos de Canarias, proponiendo la inclusión en el Plan de la construcción de una marea/depósito de acumulación de agua a fin de regular los desfases existentes entre verano e invierno, consiguiendo mantener en la cota de medianías el agua producida en los periodos lluviosos y evitar el sobre coste de elevación del agua desde la costa. A estas alegaciones se adjunta proyecto “*Construcción de marea/depósito de agua en Barranquillo Frío-conexión a red hidráulica existente y mejoras de conducciones de llenado y conducción*”, a fin de que sea incluida en las actuaciones y/o medidas del Plan de Regadíos de Canarias.

Además, se firma Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y dicha Comunidad de regantes para autorizar la ejecución del proyecto de construcción de balsa para agua de

riego en barranquillo Frío, mejoras de conducciones de llenado y distribución. En este Convenio se acuerda que la Comunidad de regantes adquiera la compra del terreno para la construcción de la balsa con el fin de aumentar la capacidad de almacenamiento de agua en invierno con agua de lluvias y pozos en la zona alta, y liberar agua desalada (evitando bombeos desde la costa) en verano, declarando el Ayuntamiento esta obra de interés general.

Con la misma motivación del abaratamiento de costos, en la red pública de almacenamiento para abastecimiento, resulta necesario aumentar la capacidad de los siguientes depósitos:

- Depósito municipal de La Dehesilla que debe pasar a disponer de 600 m³.
- Depósito Tres Cruces que pasa a tener 500 m³.
- Depósito Marente que pasa a tener 240 m³.

La previsión económica, tanto para la obtención del suelo para ampliar, como para la obra, se encuentran en el Estudio económico y financiero de este PGO.

Por todo ello, se entiende que con las infraestructuras existentes y con estas actuaciones previstas en el plan general, el servicio en un futuro sería suficiente a la población existente y prevista, además de la cobertura para la actividad agrícola.

8.7 Cuadro resumen de los suelos

SIGLAS	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (Ha.)
SUCU	Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización	148,53
SUNCU	Suelo Urbano no Consolidado	6,80
TOTAL DE SUELOS URBANOS		155,18
SUSO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	55,67
SUSNO-I	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial	2,37
SUSNO-R	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	18,71
SUSNO-T	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Terciario	7,75
TOTAL DE SUELOS URBANIZABLES		84,50
SRPT	Suelo Rústico de Protección Territorial	70,35
SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	32,11
SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola	163,21
SRPAG-1	Suelo Rústico de Protección Agraria 1	440,44
SRPAG-2	Suelo Rústico de Protección Agraria 2	1012,29
SRPP1	Suelo Rústico de Protección Paisajística 1	458,94
SRPP2	Suelo Rústico de Protección Paisajística 2	676,05
SRPP3	Suelo Rústico de Protección Paisajística 3	221,02
SRPP4	Suelo Rústico de Protección Paisajística 4	15,67
SRPN1	Suelo Rústico de Protección Natural 1	407,94
SRPN2	Suelo Rústico de Protección Natural 2	276,13
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural	16,63
TOTAL DE SUELOS RÚSTICOS		3996,21
ENP	Suelo en Espacio Natural Protegido con Instrumento de Ordenación Aprobado	228,19
TOTAL DE SUELO MUNICIPAL		4258,8
SRPCT	Suelo Rústico de Protección Costera	114,62*
SRPIE-2	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2	35,62*

*Estos suelos se superponen a las otras categorías.

9. ANÁLISIS DEL MODELO DE ORDENACIÓN

9.1 Características y justificación de la propuesta

Para la asignación de usos al territorio, el presente documento establece unos criterios genéricos, sobre los que gravita la generación y selección de alternativas y del modelo propuesto:

- La concentración del crecimiento residencial en los márgenes de la GC-2, dando respuesta a las necesidades de crecimiento residencial en las áreas contiguas a los núcleos ya existentes, sin favorecer la dispersión de la edificación en áreas de interés natural o agrario.
- El reconocimiento de asentamientos rurales no considerados en el PGO vigente y con características legales y dimensionales suficientes para su consideración.
- Con estas medidas se opta por la legalización de una situación de hecho, mejorando las dotaciones e infraestructuras de suelos ya edificados y urbanísticamente desorganizados.
- Se toma en consideración la calidad para la conservación y las recomendaciones de uso para la clasificación del suelo rústico y la incorporación al planeamiento municipal de las protecciones establecidas en el planeamiento de rango superior (PIO-GC, Planes Territoriales e instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos).
- Se persigue la diversidad económica a través del fomento de la actividad industrial y el dinamismo del medio rural.
- Establece una previsión de crecimientos urbanísticos en los terrenos colindantes a los suelos consolidados o crea relaciones funcionales entre asentamientos rurales de mayor o menor escala, dependiendo de cada propuesta.
- Los suelos urbanizables que no colindan con suelos urbanos consolidados aparecen recogidos en el PIO-GC. Es el caso de Roque Prieto y el urbanizable industrial de Llano Alegre.
- Incorpora al planeamiento los cambios operados en el territorio por el transcurso del tiempo desde la vigencia del PGO.
- Los asentamientos rurales se corresponden con los núcleos rurales de menor densidad edificatoria, orientando de esta manera los crecimientos urbanísticos en las periferias urbanas, pero sin anular por completo la capacidad de desarrollo de las medianías, o fomentando los núcleos intermedios para romper la dinámica de dependencia con el suelo urbano que históricamente se da en el territorio, dependiendo de lo planteado en cada alternativa.
- Emplear el suelo rústico de protección territorial (SRPT) para establecer bolsas de posibles crecimientos futuros y de preservación del modelo para la implantación de un modelo supramunicipal y con el objeto de que las actuaciones que en ellos se puedan realizar no condicionen dichos desarrollos.

9.2 Análisis territorial del Modelo

Tal y como establece la DOG 48 se deberá perseguir la implantación de un Modelo territorial integrado y sostenible, cuyos rasgos fundamentales son, entre otros:

“a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y a una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad.

b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.

c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.”

A los efectos antes mencionados, se incorporan una serie de criterios o parámetros mediante los que se pueda valorar la adecuación del modelo a los objetivos y criterios que persigue el presente PGO y a las conclusiones apreciadas por el diagnóstico territorial que contiene este documento, buscando en esta valoración el equilibrio necesario entre el cumplimiento de dichos objetivos, y el respeto por las variables ambientales presentes. Se valorará de forma independiente la adecuación de las alternativas propuestas a las conclusiones de los diagnósticos ambiental y socioeconómico que también contiene el PGO.

Estos criterios de valoración desde la óptica territorial son los siguientes:

1. Grado de relación de las propuestas con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Partiendo del carácter vinculante que el TRLOTENC otorga al Plan Insular en la ordenación del planeamiento urbanístico, el modelo de ordenación planteado, fruto de la información pública que acompañó a la aprobación inicial y del grado de pormenorización de esta fase de tramitación del documento, podemos concluir que el modelo se encuentra adaptado a las determinaciones del Plan Insular.

Las determinaciones que el PIO-GC contiene para el Noroeste de la isla y que habrán de instrumentarse a través de los Planes Territoriales correspondientes, deben dar, en el momento de resultar vigentes, premisas y criterios para el modelo de ordenación del municipio de Santa María de Guía, por encontrarse en su ámbito de ordenación. No obstante, algunos de estos Planes Territoriales han alcanzado una fase de tramitación suficiente para incorporar sus planteamientos territoriales a la escala del PGO. Este documento de Memoria da habida cuenta de la adecuación en este sentido. Es especialmente significativo el esfuerzo acometido para la adaptación del PGO al PIO-GC en los asentamientos rurales y agrícolas. Este trabajo acompaña a la Normativa de ordenación

estructural como Anexo III y IV de fichero de asentamientos. Igualmente, en el presente documento se incide aún más en la justificación del cumplimiento del PIO-GC y se perfila la adecuación del suelo rústico a la zonificación del PIO-GC y a las categorías agrarias del PTE-9, agropecuario.

En este sentido, en el modelo de ordenación se reserva el suelo sobre el que especialmente los PTP-14 y el PTP-15 plantean ciertas actuaciones, como SRPT para la preservación del modelo que resulte de la propuesta territorial, una vez se encuentren en vigor estos Planes Territoriales.

Por otro lado las determinaciones de los PTE-31 y PTE-33 han sido consideradas, incorporándose en la Normativa del suelo rústico las condiciones para que estas determinaciones puedan ser llevadas a cabo.

2. Grado de adaptación a la Ley de Directrices.

El modelo persigue lograr en el territorio un lógico equilibrio entre la colonización del medio y la respuesta a las necesidades de crecimiento de la demanda, con la protección de los valores ambientales presentes en el territorio, y todo ello atendiendo a la legislación e instrumentos de ordenación de aplicación.

Se trata de ponderar el uso residencial con el uso ambiental y el primario para lograr el equilibrio entre todos los elementos del territorio. De esta forma, sin abandonar el necesario crecimiento residencial del municipio, se mantienen los crecimientos que se previeron en el PGO vigente y ubica en la franja que discurre alrededor de la GC-2 el grueso del uso residencial, compatibilizándolo con el industrial de Llano Alegre y ramificándose esta franja de crecimiento hasta los núcleos de San Juan y La Dehesa, en medianías-zona alta, localizando entre ambos núcleos un suelo categorizado como SRPT, que podrá acoger un potencial desarrollo urbano que albergaría a la potencial población migratoria.

Además de ello, para la diversificación antedicha también se propone fomentar la actividad agrícola en el municipio y adecuar la clasificación y categorización del suelo rústico a la categoría de suelo más adecuada si se atiende a sus valores potencialmente productivos. Y no sólo esto, sino que a través de la articulación entre el medio rural y el medio urbano, esta alternativa trata de mantener la población en el medio rural, dotándoles de los servicios necesarios para su mantenimiento en el medio.

En cualquier caso, el grado de adaptación de las propuestas del modelo a la Ley de Directrices se analiza particularmente en el epígrafe correspondiente de la presente Memoria.

3. Integración de la ordenación ambiental y territorial.

Como ya se ha citado anteriormente, todas las propuestas persiguen la ordenación sostenible de las variables ambiental, socioeconómica y territorial, pero la realidad es que cada una de ellas lo consigue en mayor o menor medida.

Con la ordenación propuesta se consigue una buena protección ambiental del municipio, sobre todo, a través de la clasificación y categorización del suelo rústico adaptada al TRLOTENC. En el plano territorial, se establece la localización de todos los ámbitos de suelos urbano y sectores de suelo urbanizable en suelos sin valores naturales dignos de preservación (alrededor de Guía y La Atalaya-Becerril y a lo largo de la GC-2), consolidando el eje Guía-Gáldar como centro comarcal del Noroeste, en consonancia con lo dispuesto para la zona desde el Plan Insular, aparte de la antedicha protección ambiental, el paso del tiempo desde la aprobación del PGO vigente a la actualidad y los cambios legislativos operados, que crean nuevas necesidades que esta Revisión debe resolver.

En este sentido, el modelo incorpora las necesidades actuales y la legislación sobrevenida. Entre éstas, algunos suelos para el crecimiento y expansión de los núcleos urbanos. Ciertamente es que la realidad actual de crisis económica generalizada modifica las demandas residenciales naturales y los flujos poblacionales.

Por otro lado, también opta por el fomento de la actividad industrial mediante la ordenación del suelo con uso industrial del municipio de acuerdo a los requerimientos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, y la dinamización del medio rural fomentando la actividad agrícola.

El modelo de ordenación mantiene la distribución del territorio en zonas y los usos globales de los mismos, en su mayor parte, pero se ordena cada pieza del territorio con la finalidad de intervenir en el mismo para lograr la integración de todas las variables. A ello se suman las cuestiones que incorpora este documento.

4. Resolución de la problemática de San Felipe.

La problemática del núcleo litoral de San Felipe no ha podido ser solucionada por razones socioeconómicas. Por ello resulta de difícil ejecución, por cuanto que requiere de la cooperación interadministrativa necesaria para llevarse a cabo.

El modelo mantiene el ámbito de suelo urbano remitiendo parte del mismo a un Plan Especial de fachada del litoral con los objetivos y determinaciones que se establecen en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada. Además de ello, establece un suelo rústico de protección territorial para la preservación del modelo territorial que se implante en la zona.

5. De la eficiencia territorial

Con este parámetro se trata de valorar la transformación que se opera en el espacio y las repercusiones que estas propuestas de transformación tienen en el territorio desde la óptica no sólo territorial, sino socioeconómica y ambiental.

Este parámetro deberá estar en sintonía con lo establecido en la DOG 48.2.d) *“El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana”*.

La estructuración global del municipio implícita en el modelo territorial propuesto, se ha de apoyar en aspectos principales como:

- la preservación y aprovechamiento de los valores intrínsecos de determinadas áreas o centros de actividad, así como de hitos de interés histórico, paisajístico, de ocio, y de otra naturaleza, reforzándolos mediante la ampliación y mejora de su capacidad urbana.
- la creación de sistemas generales municipales y supramunicipales en algunos casos, localizados estratégicamente en el territorio, a fin de potenciar y de enriquecer la oferta dotacional del municipio, estimulando la afluencia de usuarios hacia estos lugares, al tiempo que se mejora la conectividad territorial, reforzando las vías existentes y creando algunas nuevas, con criterios de mínimo impacto ambiental, en aquellos puntos en que se requiera. Con todo ello se logra incentivar la utilización de rutas turísticas y de ocio, al tiempo que se optimiza el nivel dotacional de la población residente.

Como también se indicó anteriormente, los modelos territoriales son trasladados, como versión tangible y medible, a través de los sistemas territoriales. El sistema territorial de Santa María de Guía está compuesto por la interrelación de un sistema rural, un sistema

urbano y un sistema de infraestructuras y servicios, en los términos expresados en la presente Memoria de Ordenación (a partir de los elementos emanados de la Directriz 53).

Por tanto, el sistema territorial nos remite a una forma específica de ocupación y utilización del espacio, que está en función de las características geológicas, ambientales, pero también socioculturales del municipio.

Sobre el funcionamiento u organización, son varios los aspectos a tener en cuenta (la distribución original de los elementos territoriales, usos y actividades, las relaciones que se establecen en función de la trama,...), entre los que se puede incluir la capacidad para la preservación del sistema territorial descrito o propuesto, esto es, las disposiciones que incorpora como mecanismos o recursos como una mejor garantía de conservación de la estructuración territorial propuesta. En este sentido, la Directriz 65 establece la figura de la Protección Territorial, en términos igualmente garantes. Así, se determina que en el caso de que *“sea necesario para el mantenimiento del modelo territorial”* (o incluso de algunos de sus elementos como el valor del medio rural, de los ecosistemas o la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico), se clasificará suelo rustico en la categoría de protección territorial.

De manera específica, se establece que:

“Se evitará su ocupación por proyectos de actuación territorial cuando no resulten inadecuados para la urbanización y se considere que, en caso de variación a largo plazo del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, pudieran servir de soporte a aprovechamientos urbanos” (Directriz 65.2.)

Poniendo nuevamente de manifiesto su valor de garantía para el mantenimiento, en el largo plazo, del modelo territorial optado para el municipio.

En definitiva, se puede reconocer en los suelos de protección territorial un índice de medida de la capacidad de los modelos territoriales para su preservación, su conservación ante alteraciones no deseables o, en su caso, su capacidad para su adaptación en el largo plazo a modificaciones sustanciales en los condicionantes socioculturales, económicos o geográficos, entre otros.

El modelo propuesto incorpora con esta categoría la superficie de suelo rústico planteada por el PTP-14, localizada entre La Atalaya y la GC-2; el SRPT situado en contacto con el suelo urbano de San Felipe, donde confluyen una serie de Planes Territoriales en desarrollo del PIO-GC; y la bolsa de suelo situada entre los núcleos de San Juan y La Dehesa.

En definitiva, se establece que el modelo representa el sistema territorial con la mayor capacidad de preservación de su modelo de ordenación, a través del mecanismo de dotación de suelos de protección territorial.

6. De las afecciones al paisaje y las medidas para su corrección

A la hora de abordar el tratamiento del suelo rústico, en cuya calificación han intervenido fundamentalmente la calidad para la conservación, la orientación agraria de los suelos así como las limitaciones de uso de los distintos sectores territoriales, lo que en última instancia ha derivado en unas recomendaciones de uso que, cuanto más se aproximan al uso previsto en el planeamiento, mayor será su adecuación e idoneidad y, consecuentemente, menor será su impacto.

En el resto de las actuaciones del planeamiento propuesto el proceso seguido ha consistido en la formulación de prioridades para la consecución de los objetivos ambientales perseguidos, planteados en el epígrafe correspondiente de valoración ambiental que debe contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental anexo a este documento de Plan General.

Asimismo, ha sido fundamental la coordinación de los diferentes rangos de planeamiento para poder diseñar las estrategias territoriales comunes, donde no interfiriesen unos objetivos con otros y fuera posible la ordenación territorial de este municipio.

7. De la orientación agraria de los suelos

Como ya se ha citado anteriormente, la Ley de medidas urgentes, opta por una regulación del suelo rústico que facilite y promueva la actividad agropecuaria y el dinamismo del medio rural. En la misma línea se pronuncia el Ayuntamiento de Santa María de Guía, que en su búsqueda de la diversificación y refuerzo del sector económico del municipio plantea al equipo redactor la necesidad de que el modelo territorial tienda hacia estos objetivos.

Para ello, el modelo planteado trata de incorporar el dinamismo del medio rural, y consecuentemente, el modelo de ordenación ha valorado este aspecto desde el presente análisis territorial.

El modelo ajusta los crecimientos de suelo, con lo que mantiene todo el suelo rústico posible, ya considere que sea digno de protección ambiental como económica, y además, en cualquier caso, trata de recuperar todo el suelo en abandono posible para su reactivación, en la medida en que no tenga valores ambientales prevalentes, y ajustará su régimen de usos, y actividades y actos de ejecución a lo establecido en la Ley 6/2009.

El modelo de ordenación logra, con ello, un grado de dinamización rural y protección de los valores reales de cada pieza de suelo acorde con los valores y potencialidades que presenta el territorio.

9.3 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan

El Modelo de Ordenación establecido para el municipio Santa María de Guía emana de la evaluación ambiental y análisis comparativo del modelo de ordenación propuesto en la aprobación inicial, así como de la toma en consideración de los informes de las distintas Administraciones públicas y de las alegaciones, en el trámite de información pública que acompañó a la fase de aprobación inicial.

Es por ello que, el Modelo que ahora se presenta, tiene en cuenta la ordenación pormenorizada, fruto del desarrollo y trabajos de la aprobación así como, del resultado de los informes y alegaciones, que han resultado de carácter sustancial y por tanto, aconsejan una nueva información pública y la evaluación ambiental de todas aquellas piezas que no hubieran sido evaluadas con anterioridad.

Del resultado de la evaluación ambiental del Modelo de ordenación, se deduce que existe una generalizada compatibilidad entre las condiciones ambientales existentes y la propuesta de planeamiento recogida en el Plan General de Santa María de Guía. No obstante, la alta calidad geocológica y paisajística de todo el ámbito municipal son las circunstancias que hacen incrementar la posible incidencia de la ejecución de algunas propuestas, especialmente de aquéllas orientadas a la progresión del edificado.

Así, los resultados obtenidos permiten considerar, a priori, una cierta significación potencial del impacto ambiental para el 100% de los suelos urbanizables y asentamientos rurales del Modelo Propuesto. Igualmente, se obtiene como resultado la necesidad de evaluar en detalle la totalidad de los suelos urbanos no consolidados y dos piezas de suelo urbano industrial así como, las piezas de suelo rústico de protección territorial, recogidas en el modelo, y los sistemas generales adscritos a suelo rústico.

En este sentido, no se contemplan las posibles afecciones de los suelos rústicos de protección económica ya que todos los actos de ejecución permitidos y autorizables en los

mismos van encaminados a la potenciación del uso más compatible con sus características ambientales: agricultura, ganadería o uso forestal. De igual modo, aquellos actos de ejecución en suelo rústico que se autorizan en zonas de interés florístico o faunístico, se verán siempre condicionados al resultado de un estudio previo de impacto ambiental.

Por tanto, la relación de actuaciones que pueden conllevar una mayor afección territorial y ambiental que se someterán a la ficha de evaluación de su impacto ambiental, son las que a continuación se describen:

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Suelos urbanos no consolidados

- SUNCU 1.1: Lomo Guillen
- SUNCU 1.2: La Marquesa
- SUNCU 7.1: Anzo
- SUNCU 9.1 y 9.2 San Juan
- SUNC 10.1, 10.2, 10.3 y 10.4: La Dehesa
- SUNCU 11.1: Farailaga
- SUNCU 12.1 Casas de Aguilar
- SUNC 14.1 Piedra de Molino

Suelo urbanizable sectorizado ordenado

- Todos los SUSO presentan una evaluación ambiental con un contenido equivalente a un informe de sostenibilidad de un instrumento de desarrollo y se integran y forman parte del Informe de Sostenibilidad del Plan General de Ordenación.

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado

- SUSNO R-1: Roque Prieto
- SUSNO T-1: Lomo Guillén
- SUSNO I-1: Llano Alegre

Sistemas Generales

Solo se evalúan los Sistemas generales localizados en suelos rústicos y que supongan nuevas instalaciones o edificaciones. Aquellos Sistemas Generales cuyas determinaciones de ordenación, aún estando en suelo rústico, no contemplan ampliación de lo preexistente sino su consolidación (y reconocimiento legal) no se evalúan porque se considera que su potencial impacto en el entorno es nulo.

De esta forma, los Sistema Generales evaluados son los siguientes.

- EE- IE-1 Equipamiento Estructurante Subestación Eléctrica en Llanos de la Plata
- SG-GR-1 Planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas y ganaderos y lodos EDAR, transferencia y punto limpio en Llano Alegre
- SG-SA 3 Ampliación Residencia de Ancianos en la Atalaya
- SG-DP 5 Deportivo en Roque Prieto
- SG- FU1 Cementerio en La Atalaya
- SG- AR1 Área recreativa Barranco de Moya
- SG-EL 1 Área de Apoyo del Cenobio de Valerón
- SG- EL/PB 1Parque Botánico La Atalaya

Asentamientos rurales

1	SRAR-1 Anzo
2	SRAR-2 Carne de Agua
3	SRAR-3 Doñana
4	SRAR-4 El Gallego de atrás
5	SRAR-4 (Bis) El Gallego
6	SRAR-5 La Chaparra
7	SRAR-6 Cercado de Merino
8	SRAR-7 Hoya de Pineda
9	SRAR-8 Santa Inés
10	SRAR-9 Paso María Los Santos
11	SRAR-10 Los Gramales
12	SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas
13	SRAR-12 Los Castillejos
14	SRAR-13 Palmital Alto
15	SRAR-14 La Peñilla
16	SRAR-15 Lomo Tomás Pérez
17	SRAR-16 El Frontón
18	SRAR-17 Bascamao
19	SRAR-18 La Sillailla
20	SRAR-19 Lomo Betancor
21	SRAR-20 Hoya del Pedregal
22	SRAR-21 Lomo El Pino
23	SRAR-22 Llano de Parra
24	SRAR-23 Lomo La Raya
25	SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto

Suelos rústicos de protección territorial

- San Felipe (SRPT)
- San Juan-La Dehesa (SRPT)
- Norte y sur vía GC-2 (SRPT)

Quedan fuera de evaluación los suelos que registran una clara compatibilidad con las condiciones ambientales de los sectores a los que afectan. En este sentido, no se consideran posibles valores de impactos significativos en piezas propuestas de suelos urbanos consolidados (Guía casco, La Atalaya-Becerril, Caleta de Soria, Los Sauces, Llano Alegre, San Felipe, Anzo, El Gallego, San Juan, La Dehesa, Farailaga, Casas de Aguiar, El Palmital y Piedra de Molino) que si bien, en algunos casos recogen espacios intersticiales por consolidar, constituyen áreas que desde el diagnóstico ambiental, se insertan en ámbitos aptos para el desarrollo de usos propios de sistemas urbanos o llevan muchos años consolidados.

También quedan excluidas de la valoración de su impacto las restantes categorías de suelo rústico consideradas, por adaptarse ambientalmente a los ámbitos que afectan y por no conllevar una transformación significativa de las condiciones geoecológicas existentes en dichos espacios.

Los suelos rústicos de protección económica SRPAG1 y SRPAG2 son plenamente compatibles tanto por su adecuación a la realidad y potencialidad ambiental y territorial de los suelos categorizados como rústico de protección agraria, así como en cuanto a su normativa que regula los usos permitidos, autorizables y prohibidos ya que se adapta en su totalidad a las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario que ya ha sido evaluado de forma favorable por los órganos de control ambiental que impone la actual legislación ambiental y territorial.

En este sentido, todas las zonas que se declararon como de interés florístico o faunístico y que están dentro de estas categorías de suelo rústico, la normativa redactada obliga a la redacción con carácter previo de un estudio básico de impacto ambiental que evalúa la incidencia ambiental que tendrían en el entorno los actos de ejecución autorizados por la normativa.

De este modo, y para resumir, los SRPAG no se evalúan detalladamente, tal y como sucede con otras clases de suelo y otras categorías de suelo rústico de mayor incidencia ambiental, primero, por su plena compatibilidad con las orientaciones de uso emanadas del diagnóstico ambiental, y segundo, por estar plenamente adaptados al Plan Territorial Especial Agropecuario, ya evaluado ambiental y satisfactoriamente por el órgano de control ambiental autonómico.

10. ADECUACIÓN DEL PGO A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES

10.1 Adecuación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias

Con el fin de adoptar las medidas precisas que garanticen un desarrollo sostenible y equilibrado de las islas, respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, se aprueba la Ley de Directrices.

Como instrumento que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio, constituyen un marco al que se debe vincular todo instrumento de ordenación. En este sentido, el PGO se adapta a las determinaciones de la Ley de Directrices y, en especial:

a) Recursos naturales:

1. En cuanto a los principios de intervención (DOG 7), el conjunto de las determinaciones urbanísticas del PGO integran apartados específicos dirigidos a la preservación de los valores naturales y la calidad de los recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes, sin mermar la capacidad de las futuras generaciones.

Para conseguir lo antedicho, el PGO establece normas de protección de los valores naturales del municipio, criterios de restauración y rehabilitación ambiental, y en definitiva, criterios de intervención en el territorio, estructurado en 4 zonas con usos diferenciados y en particular, de intervención en el suelo rústico, a través de una clasificación y categorización del suelo con usos y actos de ejecución aparejados. Con ello se persigue el reconocimiento de los valores existentes en el territorio y la potenciación de estos valores a través de medidas ambientales que corrijan los impactos que presentan, para que vuelvan a su situación original.

2. En relación al Capítulo II sobre Biodiversidad, es también objetivo del PGO la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad.

Para ello se han identificado las especies catalogadas y protegidas conforme a la legislación sectorial, estableciendo medidas ambientales para su conservación e intervenciones de recuperación de espacios degradados.

Igualmente, es de suma importancia el régimen jurídico establecido por el presente PGO para el suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, en el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de dichos Hábitats.

3. El PGO tiene en cuenta lo determinado en el Capítulo III sobre Calidad atmosférica, acústica y lumínica en la ordenación que plantea.
4. En materia de Aguas (Capítulo IV) se persigue el ahorro del consumo, la preservación de la calidad de los recursos, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, el correcto vertido de los efluentes resultantes y la integración de los criterios ambientales en la planificación.

El presente PGO incorpora como Anexos III y IV a la Normativa de ordenación estructural un Fichero de asentamientos rurales y agrícolas. En él y para los asentamientos agrícolas se ha analizado el proceso de identificación y tratamiento de los mismos en los últimos años.

Es muy interesante reseñar que la identificación de estos asentamientos ha estado profundamente vinculada al agotamiento de los acuíferos y a la solución que se dio a este problema. Tal y como se recoge en el PGO, el municipio de Guía está en la línea del cumplimiento de lo establecido por las Directrices en materia de aguas.

Por ello, y tal como recoge el Anexo citado,

“Los procesos de abandono del campo que en los años 60 y 70 se produjeron en busca de actividades de servicios que incipientemente se estaban desarrollando en el Sur de la Isla, dejaron abandonado en algunos casos un patrimonio de infraestructura agraria y también un patrimonio edificado fundamentalmente residencial, de gran valor, que posteriormente con el aumento del nivel de vida en los años 80 fue nuevamente ocupado por la siguiente generación, que ya no tenía como primera actividad la agropecuaria, convirtiéndose en el peor de los casos en segunda residencia o alternativamente en una segunda actividad profesional de carácter primario, complementaria de otra principal cuyo objeto era el ingreso complementario o el autoconsumo. El agotamiento de los acuíferos y la consiguiente subida del precio del agua, consiguieron mermar esta actividad productiva esencial de este territorio que empezó siendo sometido a un proceso de fragmentación debido a las transmisiones sucesivas y la consiguiente degradación ambiental que produjo esta multititularidad, con el incremento de un tejido conectivo de carácter secundario a los caminos agrícolas históricos que hacen, en ocasiones, improductivo el suelo debido a su escasez superficial.

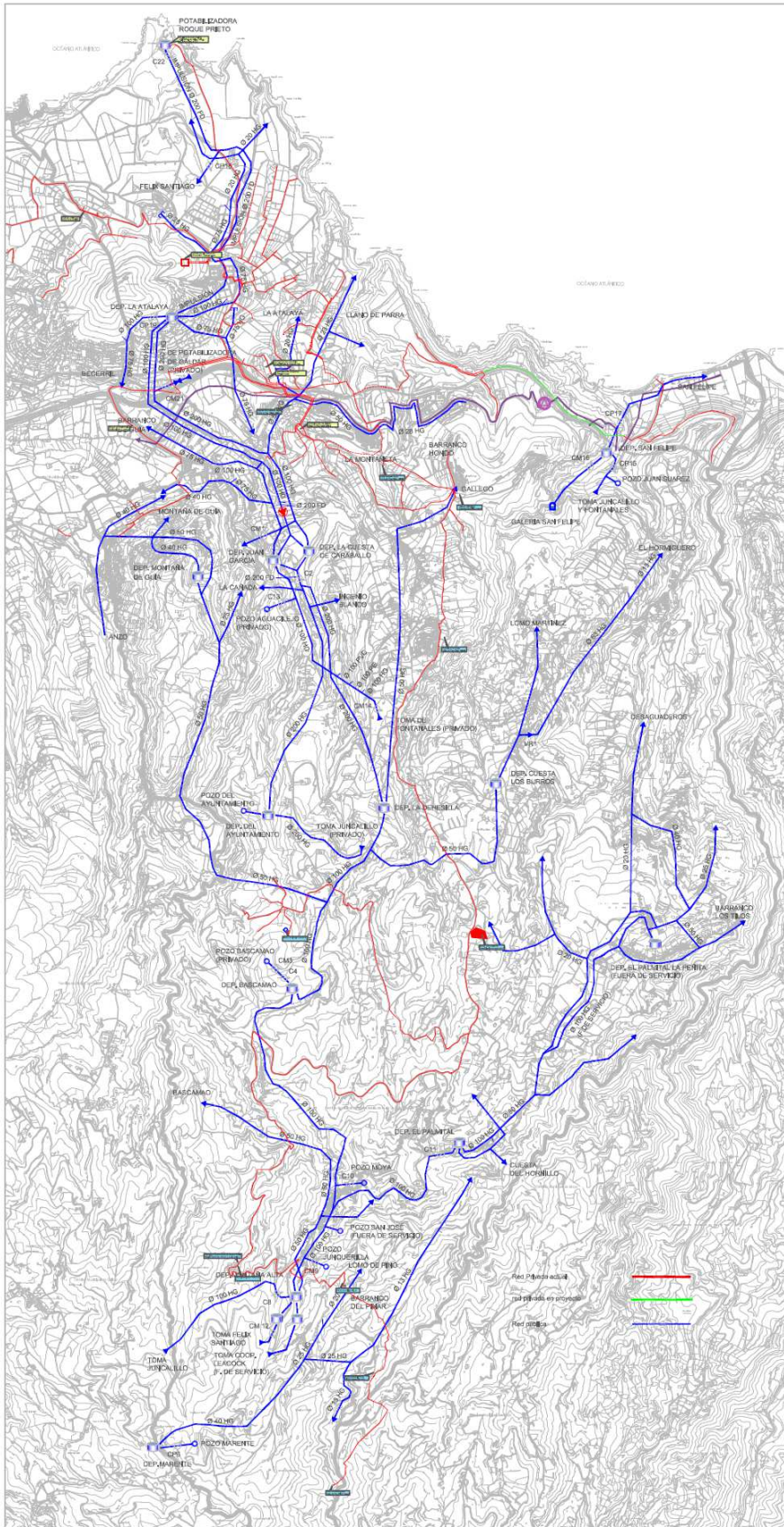
Todo ello no quita que numerosas fincas pervivieran a esa crisis del campo indivisibles y explotadas de forma rentable, situación con la que llegamos a un escenario actual bien distinto en la que se produjo a partir de 1995 en Guía un proceso cualitativo de mejora de la situación producido por tres elementos esenciales:

- a) *La construcción de varias desaladoras por el Consejo Insular de Aguas y el propio Ayuntamiento en Roque Prieto a la que se añadió una privada de un empresario agrícola que cedió la totalidad del suelo de las públicas. Estas últimas están produciendo 5000 m³ al día que ha aliviado sustancialmente los problemas de sequía, destinando 2000 m³ a abasto público y 3000 m³ a riego. El consumo de agua para la agricultura en Guía procede en un 50% de agua de pozo y el otro 50 % de agua desalada, que se encuentra en una media de 0,50 € /m³.*

b) El agua desalada en estos momentos está llegando en Guía a una altura de 1000m que garantiza la provisión a todas las medianías.

c) La crisis del sector inmobiliario que atraía a una gran cantidad de jóvenes ha producido una vuelta al campo de nuevas generaciones que aún guardan relación con la agricultura proveniente de sus ancestros, lo que se observa de forma incrementada en los últimos cinco años”.

Además se incorpora un plano con las redes públicas y privadas que se distribuyen por el municipio.



b) Energía y Residuos

La ordenación del PGO recoge las infraestructuras preexistentes asociadas a la energía y los residuos, recogiendo en ellas un régimen que permita las mejoras de sus instalaciones.

Destacan en el territorio el sistema general de infraestructuras de energía Subcentral eléctrica de la Plata y el sistema general de infraestructuras de residuos de la Planta de transferencia y punto limpio Llano Alegre.

En cualquier caso, esta materia queda condicionada a la aplicación de la legislación sectorial específica y de los instrumentos de ordenación supramunicipales específicos, y se analiza, en cuanto a su suficiencia para los crecimientos poblaciones previstos, en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

c) Ordenación territorial

1. La configuración de un Modelo territorial (Capítulo I) que integre la ordenación ambiental y la territorial es objetivo básico del PGO, en la línea de lo establecido en la DOG 48.

En este sentido, el Modelo dota a los ciudadanos de unos servicios eficientes y de mayor calidad favoreciendo una reducción de las demandas de movilidad, conserva el paisaje tradicional del municipio mediante el mantenimiento y fomento de las actividades tradicionales, y conserva e incluso potencia las actividades agrícolas y ganaderas desde un punto de vista productivo, de modo que sean compatibles con la preservación de los valores naturales y culturales del municipio.

Concretando un poco más, se propone en el Modelo el desarrollo integrado y sostenible del municipio, priorizando la protección de los valores ambientales, pero conjuntamente con una serie de acciones entre las que se encuentran, entre otras:

- El crecimiento poblacional y de servicios adecuado a la población y concentrado en la zona de la vega de Guía-Gáldar, sobre todo en los alrededores de la GC-2.
- La ordenación del litoral que compatibilice el disfrute del mismo con la protección de los valores ambientales de la zona.
- La protección de la zona de valor cultural por excelencia del municipio (Cenobio de Valerón y Tagoror del Gallego), y su disfrute y uso público.
- El fomento de la actividad agrícola y ganadera, en la búsqueda del desarrollo rural.

La ordenación del modelo se encuentra descrita en un Capítulo concreto de la presente Memoria de ordenación.

2. Con respecto al Sistema territorial (Capítulo II), el PGO articula su Modelo en base a los elementos, objetivos y la estrategia planteados en las Directrices.

En especial, y en el ámbito municipal, el PGO fomenta el mantenimiento de la población en los asentamientos rurales garantizando en ellos la disponibilidad de servicios y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades. En ellos se limita el crecimiento residencial al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas, al reconocimiento de las edificaciones preexistentes y vinculadas a la actividad agrícola en explotación propia de la zona.

Igualmente el Sistema territorial se describe como elemento integrado del Modelo de ordenación en su Capítulo correspondiente de esta Memoria.

3. La protección del litoral y del suelo rústico (Capítulos III y IV) están presentes en el Modelo de ordenación del municipio como se ha apuntado anteriormente.

En este sentido, son factores igualmente determinantes en ambos casos, tanto la regeneración y recuperación de los espacios, como su acondicionamiento para el uso y disfrute públicos.

En el caso de los asentamientos, se ha hecho un esfuerzo por parte de la Revisión del PGO para justificar convenientemente, y en el marco de la legislación de aplicación, la delimitación y el desarrollo de los mismos, siguiendo para ellos los criterios de la DOG 63 y de la DOG 64. Esta justificación se contiene en la descripción del Modelo de ordenación de esta Memoria y en la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC).

Por otro lado, la clasificación del suelo rústico de protección territorial se ha aplicado en aquellos terrenos necesarios para preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial o del valor del medio rural no ocupado, conforme a la DOG 65.

En el caso particular del suelo rústico de protección territorial de San Felipe, se trata de una pieza de carácter estructurante afectada por las determinaciones que dicten el PTE 36 a de Campos de Golf (aprobado definitivamente), el PTE 36 b de ordenación de las actividades recreativas, divulgativas, científicas y deportivas, el PTE 37 de ordenación turística de la costa norte y el PTP 15 litoral del norte.

El PIO-GC lo zonifica como Bb3, suelo de moderado valor agrario, estableciendo que estas áreas sirven para asumir las necesidades de crecimiento, especialmente relativas a los usos residenciales, industriales y turísticos, pudiendo categorizarse en cualquiera de las categorías de suelo rústico previstas en el TRLOTENC, por lo que se opta por aprovechar el potencial para acoger otros usos y actividades de gran trascendencia sobre el territorio.

En el caso del SRPT ubicado entre San Juan y La Dehesa, tiene reconocida su vocación de transformación urbana al ser zonificado por el Plan Insular de ordenación como zona D. Su clasificación y categorización se apoya en los núcleos urbanos de San Juan y La Dehesa.

El SRPT ubicado al norte y sur de la GC-2, si bien se proyecta sobre suelos agrícolas de valor económico, se crea con la finalidad de preservar el modelo territorial insular, aunque puede mantenerse la actividad hasta tanto no se apruebe el PTP-14, que incide sobre el ámbito.

4. Igualmente se han tomado en consideración los criterios de contención del consumo de suelo urbanizable, y de vivienda y suelo contenidos en los capítulos V y VII de las DOG, y en atención al resto de la legislación de aplicación en la materia.

5. Respecto a las infraestructuras y el transporte, es criterio general del Plan la implantación de un modelo territorial de movilidad y transporte a escala territorial que resuelva los problemas de conexión existentes en la actualidad, para mejorar la intermodalidad municipal.

6. Finalmente, la protección de los bienes constitutivos del patrimonio cultural es uno de los objetivos fundamentales del PGO, potenciando su uso público. En este mismo Título, el Capítulo del Paisaje se ha tomado en consideración para la ordenación tanto del paisaje natural, como del rural y del urbano.

Para ello, se potencia el valor de los recursos del paisaje, se ordenan las antiguas zonas agrarias abancaladas, las franjas costeras, las periferias urbanas o los corredores de las grandes vías.

7. A raíz de las solicitudes de acreditar en los informes de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, con mayor profundidad, la pérdida de interés productivo de las piezas de suelo categorizadas por este PGO como SRPT, para justificar que no se incumple la DOG 65 se establece, seguidamente, justificación aceptada por la Ponencia técnica oriental celebrada el 15 de diciembre de 2014, en la que se distingue entre valor productivo e interés productivo (definido este último por la actitud y la aptitud del territorio).

La directriz 65 expone que esta clasificación de suelo se aplicará a los terrenos que carezcan de valores ambientales e interés productivo.

En este sentido, el área delimitada carece totalmente de valores ambientales al no presentar en su interior valores biológicos, paisajísticos o procesos ecológicos de interés. Cabe recordar que todos los suelos que en el municipio presentan valores ambientales, reconocidos a través de las diferentes figuras de protección (LIC, ENP, ASE, Hábitats de Interés Comunitario y áreas A.1 y B.a.2 del PIO) están integrados dentro de las diferentes categorías del suelo rústico de protección ambiental o cuentan con una normativa detallada de protección cuando se encuentran fuera de los SRP ambiental, tal y como sucede con los Hábitats de Interés Comunitario (art. 32 del PGO, Régimen Jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE, Normativa de ordenación estructural). Así, queda demostrado que ambas piezas de SRPT carecen en su totalidad de valores ambientales en presencia.

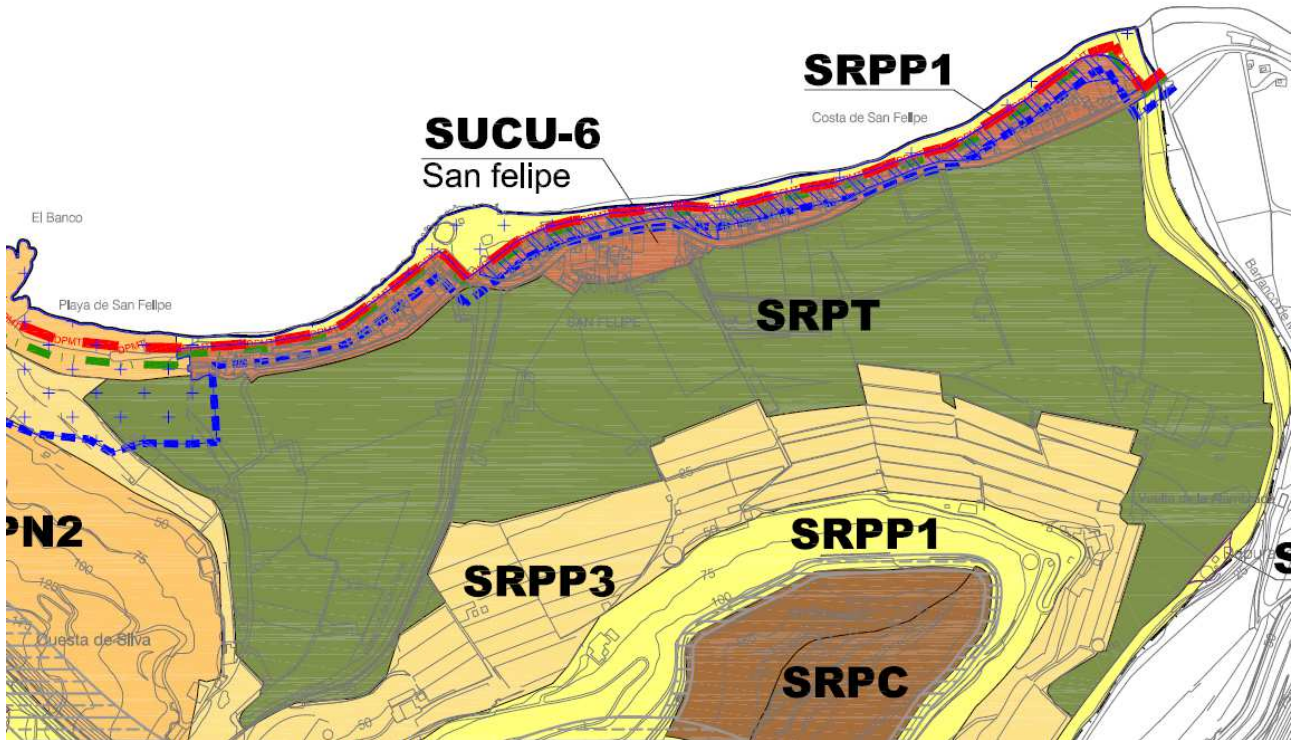
Por otro lado, el interés productivo es un concepto que engloba, no sólo la aptitud del territorio para acoger determinadas actividades económicas, recogido en el concepto valor productivo (para usos agrícolas, su correlativo es la denominada Capacidad de uso agrícola), y que el propio Plan Insular de Ordenación considera de moderado valor agrario, sino que engloba también un concepto vital y trascendental para el planeamiento territorial: la actitud de los actores económicos y sociales que operan sobre en el territorio en cuestión.

De este modo, la disposición de estos actores, respecto al interés productivo, especialmente al uso agrícola de ambas piezas, se puede “medir” objetivamente a través de la evolución de los usos del suelo de ambas. El análisis del timelapse o sucesión de fotos aéreas de ambas piezas, muestra como el abandono es el estado mayoritario de las 2, a pesar del moderado valor agrícola que presentan. Un síntoma inequívoco de este desinterés productivo- agrícola que presentan ambas piezas es la inexistencia de nuevas explotaciones en los últimos años, especialmente la agricultura de exportación – plataneras-, a pesar de contar con importantes incentivos para la expansión de la actividad, tal y como sí ha sucedido en otros sectores municipales que sí muestran de forma inequívoca un alto interés productivo.

Por otro lado, ambas piezas responden de forma incuestionable a esa premisa que tiene el artículo 55 del TRLOTENC respecto a la clasificación de protección territorial de aquellos suelos rústicos que permitan la preservación del modelo territorial. Recordemos que ambas están afectadas en su totalidad por sendos Planes Territoriales, San Felipe por el PTP 15 y el entorno de Guía y la Atalaya por el PTP 14.

Por último, hay que reseñar, de nuevo, que el valor productivo de ambas piezas queda preservado en su integridad (como mínimo hasta la aprobación definitiva y adaptación posterior del Plan General a las determinaciones de sendos Planes Territoriales) gracias a la normativa que regula los usos de los SRPT, artículo 70 de la Normativa de ordenación estructural, y que persigue la conservación integral de los usos agrarios preexistentes así como la posibilidad de desarrollo de nuevas explotaciones agrarias, pero siempre con carácter provisional y que no supongan una merma de los valores económicos preexistentes.

A. SRPT San Felipe



1. Año 2000



2. Año 2004



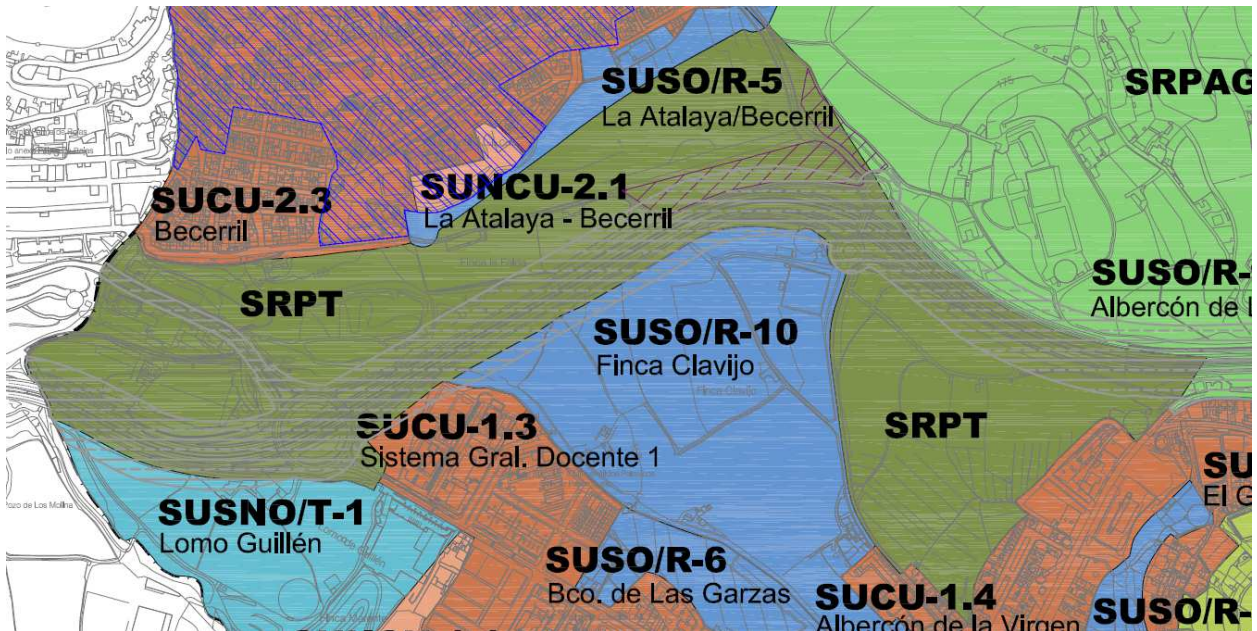
3. Año 2010



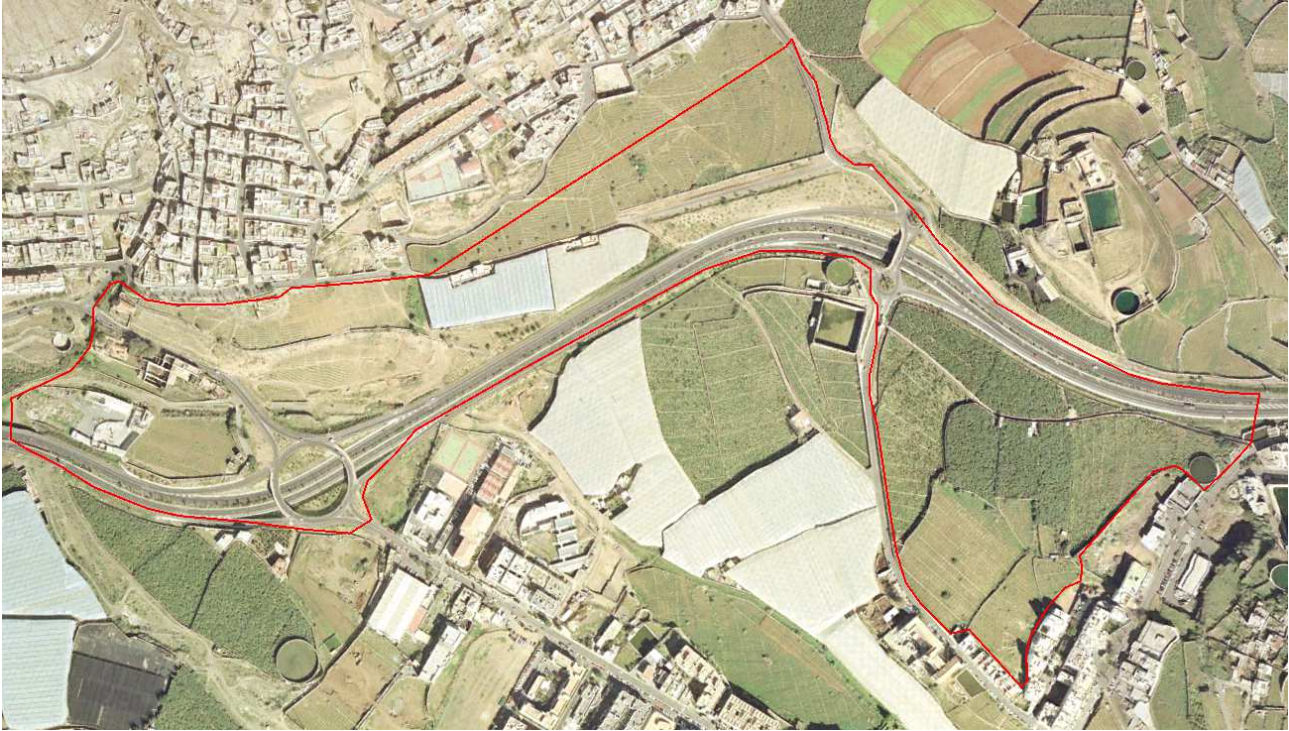
4. Año 2013



B. SRPT Norte y sur de la GC-2



1. Año 2000



2. Año 2004



3. Año 2010



4. Año 2013



10.2 Adecuación a la Ley 6/2009, de 8 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo

La aplicación del marco normativo actual obliga al PGO que ahora se revisa, a adecuar sus criterios bajo el prisma de la sostenibilidad. Ello implica una especial atención al desarrollo rural, procurando su incentivación en el municipio, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial.

En este sentido, la Ley de medidas urgentes en su Título II (Fomento de la actividad agropecuaria, industrial y de equipamientos y dotaciones) establece una regulación del suelo rústico que atiende a la promoción de la actividad agropecuaria, el dinamismo del medio rural, y la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable.

De esta manera, el PGO incorpora la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, no sólo para el establecimiento de zonas de protección y de reserva de las infraestructuras varias, sino para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Igualmente incorpora el régimen del suelo rústico de la Ley 6/2009, así como las determinaciones sobre el suelo industrial que debe prever el PGO.

El suelo industrial previsto en la presente Revisión del PGO se localiza en la zona de Llano Alegre. En el documento en vigor se establecían tres sectores de suelos urbanizable con uso industrial (sectores 8.1, 8.2 y 8.3 Llano Alegre). En la presente Revisión el sector 8.1 se categoriza como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, quedando para el uso industrial el antiguo sector 8.2, actual sector de suelo urbanizable SUSO/I-1 con Plan Parcial en tramitación y ordenación incorporada al PGO, y el antiguo sector 8.3, que se mantiene como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En este sentido, el artículo 7 de la Ley de medidas urgentes establece que los Planes Generales deberán incluir dentro de sus determinaciones, previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de relocalizarlas en los suelos urbanizables de uso industrial.

Se ha llevado a cabo por las oficinas municipales un inventario de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres ubicadas en los cascos urbanos del municipio, concluyendo este inventario que el suelo de uso industrial disponible y previsto en el PGO, resulta suficiente.

Además de todo ello, el instrumento de desarrollo de este sector de suelo industrial, actualmente en tramitación, ha adaptado su iniciativa a los requerimientos y la parcelación previstas en la Ley de medidas urgentes.

10.3 Adecuación al Texto Refundido de la Ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)

Con el objeto de establecer un marco normativo común y adaptado a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas, el Real Decreto Legislativo 2/2008, en adelante RDL, establece nuevas exigencias documentales y de contenido para la elaboración de los Planes Generales.

En este sentido, el artículo 10 del RDL mandata a las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística a *“destinar el suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos,*

permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.”

Igualmente, se determina que en la documentación expuesta al público se incorpore un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, representado en un plano con la situación y alcance de dicha alteración.

Por otro lado, se establece en el artículo 15.4 que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir una Memoria de sostenibilidad económica en la que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este requisito ha sido atendido por el PGO conteniendo una Memoria de sostenibilidad económica en la presente Revisión del PGO.

10.4 Adecuación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC)

10.4.1 Zonificación

1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Para el suelo urbano, si bien la delimitación del mismo es coincidente con la zona D.3 del PIO-GC del PIO, esto no supone un reconocimiento de una situación de hecho, habiéndose justificado la existencia de los servicios que amparan la clasificación de suelo urbano en sus dos categorías, en los términos del artículo 51 del TRLOTENC, en la presente Memoria.

También se observa que determinados suelos urbanos se asientan en suelos Bb3 (Casco de Guía) y Bb2 (La Dehesa, San Juan y Farailaga) de la zonificación PORN, permitiéndose esta clase de suelo en la zonificación PORN, siempre que no se pueda crecer hacia zonificaciones Bb3, siendo este el caso; además se constata la existencia de los servicios que habilitaron al planeamiento vigente para clasificarlos como urbano.

SUCU 2.2 La Atalaya-Becerril

El APR del PGO (ámbito de planeamiento sujeto a revisión) de La Atalaya-Becerril, remitido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) modifica, en esta fase, la delimitación del Plan Especial de reforma interior de La Atalaya y Becerril, que se había propuesto en la aprobación inicial, incluyendo los suelos calificados como Espacio Libre Público ubicados en zona Ba2 del PIO-GC.

Si bien la ampliación del suelo urbano sobre la zona Ba.2 del PIO-GC se justificaba ante la necesidad de mejorar las condiciones ambientales actuales de la ladera de la montaña que limita con la zona urbanizada de la Atalaya, y con la intención de recuperar los suelos afectados por las escorrentías que actualmente sufre este espacio, los informes del Cabildo insular de Gran Canaria y la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial han apreciado que esta actuación es incompatible.

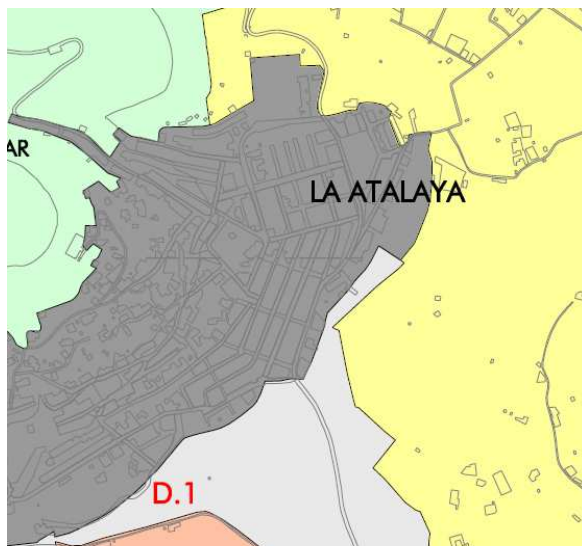
Por ello, desaparece la previsión del destino a espacio libre público, en la categoría de área ajardinada, las zonas localizadas en zona Ba2, de contacto con el suelo rústico y que servía para evitar las escorrentías superficiales.

En base a este informe, se ajusta el límite del vigente suelo urbano SUC-2.2 La Atalaya-Becerril, a la zona D.3, excluyendo de esta clasificación el espacio afectado por la zona Ba2.

SUSO/R-1 La Atalaya

El suelo urbanizable denominado por la Revisión del PGO como SUSO/R-1, se corresponde con la unidad de actuación UALA-2 del antiguo SUR2 del vigente PGO del 2005. Este suelo urbanizable SUR2, se dividía en dos unidades de actuación, la UALA1 y la UALA2.

Ambas unidades de actuación ocupaban zonas Bb1 del PIO-GC, no obstante el PIO-GC en su Disposición Transitoria Primera, punto 3, establecía que aquellos planes que a la entrada en vigor del PIO-GC (que fue el 12 de junio de 2004), hubieran alcanzado su aprobación provisional podían continuar con su tramitación, siendo este el caso del vigente PGO, cuya aprobación provisional fue el 4 de febrero de 2003. En consecuencia, el SUR2 no tenía ningún impedimento legal que imposibilitara su ejecución, así pues la UALA1 fue efectivamente urbanizada, de conformidad con las determinaciones del PGO del 2005, y por tanto este PGO la ha incluido en la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización. Sin embargo, la UALA2 aunque inició su ejecución mediante la aprobación de sus instrumentos de gestión (proyecto de compensación) y urbanización y correspondiente inicio de la ejecución material de las obras, ésta se vio paralizada por aplicación de la sentencia que anulaba dicho proyecto de compensación. No obstante, el nivel de obras ejecutadas en la unidad, fue suficiente para modificar sustancialmente las características originales del suelo, al haber eliminado totalmente las tierras de cultivo y al haber trazado lo que debían ser las vías urbanas de la unidad. Por tanto la unidad UALA2 actualmente carece de los valores que hicieron que el PIO-GC la calificara como Bb1. A esta circunstancia hay que añadirle además, que una parte de la unidad está calificada como D1. En conclusión, nos encontramos ante una pieza que por aplicación y ejecución del planeamiento en vigor, más que entenderse como una ocupación de la vega agrícola de Guía, debe entenderse como una pieza de completamiento urbano o de borde al ser limítrofe con el suelo urbano.



Plano de zonificación del PIO-GC

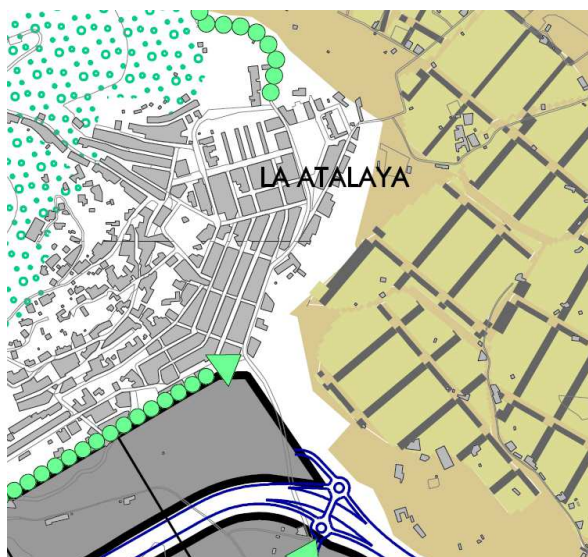


Ortofoto del SUSO R-1



Estado actual del SUSOR/1

Otro factor a tener en cuenta es la importancia de esta pieza para la ordenación del núcleo de la Atalaya, ya que por un lado se propone una vía de ronda, que continuando con la que el PIO-GC establece para el sector SUSO/R-5 como “Eje verde estructurante”, servirá de acceso a la zona dotacional que se propone en el límite noroeste del núcleo, y por otro lado, soluciona el problema de la fachada hacia el suelo rústico al proponer una adecuada resolución de las mismas, que a día de hoy se conforman por traseras de edificaciones y medianeras vistas.



Plano de Acciones Estructurantes y Directrices al Planeamiento Urbanístico



Plano de Usos y tipologías del PGO

Por último el Artículo 33.5.a del PIO-GC establece una excepcionalidad respecto a la posibilidad de clasificar suelo urbanizable en la zona Bb1, tal como se transcribe a continuación.

Artículo 33.5.a** No se admite la clasificación de Suelo Urbanizable, **salvo y excepcionalmente**, en la Zona Turística Litoral del Noroeste, para uso turístico previa regulación por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Costa Norte y, **en ámbitos limítrofes con suelos urbanos o urbanizables o con zonas Bb3.

Es por ello y por todo lo expuesto, que entendemos que la clasificación de este suelo como urbanizable no representa una incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC, sino que se encuadra dentro de sus excepciones.

Piedra de Molino-San Juan y La Dehesa

Sólo el ámbito del suelo urbano no consolidado de Piedra de Molino, SUNCU 14.1 se dispone en una parte del Bb1.3. No obstante, se entiende que este núcleo posee una situación estratégica respecto a los núcleos del interior, localizándose equipamientos que van más allá de las necesidades locales de sus habitantes lo que demuestra su importancia en el territorio. Es por ello, que además de solucionar un problema de contacto con el suelo rústico, se ha previsto de este suelo por necesidades inherentes al desarrollo futuro que pueda adoptar este núcleo.

Con respecto al suelo urbanizable y aunque la zonificación D.1 es orientativa, no declarativa, se ha justificado en la presente memoria tanto la clasificación del suelo urbanizable como en concreto, el mantenimiento de los sectores de suelo urbanizable de Roque Prieto y Llano Alegre, que son discontinuos y se sitúan en zonas Bb3.

La práctica totalidad de los sectores se sitúan en Zona D1 y Bb3, siendo estas zonas las más propicias para esta clasificación. Sólo el denominado SUSO/R-1, que se corresponde con la unidad de actuación UALA 2 del antiguo SUR 2 se sitúa en zonificación Bb1, si bien los inicios de la ejecución material de esta unidad, ha dejado sin valores agrarios a este suelo, tal como ha ocurrido en la UALA 1, asemejándolo a las características de los suelos continuos de esta unidad que se sitúan en zona D1. Por tanto se entiende que no debe existir incompatibilidad con el PIO-GC, como ya se dijo, en tanto este suelo se constituye como elemento de gran importancia para configurar un límite adecuado con el suelo rústico y queda inserto en la trama urbana.

Por último los suelos urbanizables de San Juan y La Dehesa se sitúan en la práctica totalidad en la zona D1 del PORN, si bien la sobrepasa ligeramente ocupando una pequeña porción de Bb2 para ajustarse a referencias físicas en el territorio (caminos), entendiéndose que esta delimitación es una unidad territorial más adecuada que la delimitada como zona D1 por el PORN. En este sentido se entiende que no hay incompatibilidad con el PORN, máxime cuando las restricciones para la clasificación del suelo urbanizable las aplica para los suelos urbanizables de uso turístico, industrial y de servicios, pero no para el uso residencial.

2. SUELO RÚSTICO

Para la clasificación y categorización del suelo rústico, se ha tenido en cuenta además del PIO-GC, los criterios del TRLOTENC, la Ley de Directrices, la Ley de medidas urgentes, el Plan Territorial Especial Agropecuario (PTEA), la cartografía del IDE, la cartografía de la Consejería de Agricultura del Cabildo Insular de Gran Canaria del "Mapa de Cultivos de Gran Canaria", y el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). La

adecuación a las leyes e instrumentos de ordenación se estudiará en los epígrafes correspondientes de la presente Normativa.

La compatibilidad de la zonificación del PIO-GC con la categorización planteada por este PGO en el suelo rústico responde a lo dispuesto en el artículo 18 del PIO-GC, que establece que las determinaciones relativas a la zonificación, régimen de usos y categorización del suelo rústico, configuran un régimen marco para los instrumentos de ordenación de inferior rango, debiendo plasmarse en la Memoria de dichos instrumentos la justificación del régimen de usos, en el marco del PIO-GC.

Como cuestión previa, se debe poner de manifiesto que la clasificación y categorización del suelo rústico que establece la presente Revisión del PGO se ha elaborado superando ampliamente la contenida en el PGO vigente, por cuanto que ésta se llevó a cabo con un exceso de celo en el territorio que no responde estrictamente a los valores presentes ni, sobre todo, a las potencialidades del suelo, y por otro lado, que se ha elaborado con criterios no sólo de reconocimiento, sino de intervención en el suelo para corregir aquellos impactos y situaciones que están restando valor al suelo potencial.

Por ello, y desde la óptica del desarrollo rural entendida en el contexto de la realidad actual y de la legislación sobrevenida desde 2005 a la actualidad, y en especial de la Ley de medidas urgentes, se ha revisado el suelo rústico persiguiendo el equilibrio entre ambos factores, valores y potencialidades.

Ya entrando en el análisis de la adecuación entre la clasificación y categorización planteada con la zonificación del PIO-GC:

1. El suelo rústico de protección natural (SRPN), recoge los ámbitos del municipio necesitados de preservación de los valores naturales o ecológicos, y se subcategoriza como SRPN1 y SRPN2.

El SRPN1 se caracteriza porque los suelos que comprende deben tener el máximo grado de protección, por estar reclasificados como Espacios Naturales Protegidos y no contar con instrumento de ordenación específica en vigor, de acuerdo al TRLOTENC.

El SRPN2 está constituido atendiendo a sus valores naturales o ecológicos. Tiene como particularidad la presencia de áreas de interés geológicas y geomorfológicas, además de presentar zonas de gran pendiente, y el carácter deleznable de los materiales presentes.

Esta categoría de suelo se delimita con afán no sólo proteccionista sino también, intervencionista, en el sentido de actuar sobre un territorio de gran valor natural pero algo mermado por la presencia de impactos en el mismo. Por ello, serán requeridas en esta categoría las medidas de corrección de estos impactos y de mejora del paisaje, y en especial, los proyectos de restauración ambiental, derivados de la acumulación de vertidos de residuos inertes ubicados en estos ámbitos del territorio así como de otros impactos ambientales y paisajísticos ocasionados por la apertura irregular de pistas y la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones en zonas culminantes del relieve.

La zonificación del PIO-GC más restrictiva que se corresponde tanto en el SRPN1 como en el SRPN2, es el A.1. Si bien en estas categorías de suelo se da la correspondencia con otras zonas del PIO-GC como la B.a.2, entre otras, el régimen de usos y actos de ejecución de estas categorías de suelo rústico habrán de ajustarse a lo determinado para la zona A.1. Esta circunstancia no restringe las potencialidades de los SRPN por cuanto que las zonas de correspondencia con el A.1 son claramente de interés natural o ecológico, con convivencia de actividades agrícolas preexistentes.

Como cuestión específica, en esta categoría de suelo se plantea, coincidiendo con zona Ba2 del PIO-GC, un equipamiento de vivero municipal de plantas, que igualmente es

categorizado en el PGO como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2). Si bien este uso excede de los propuestos por el instrumento insular para la zona en la que se encuentra, se trata de un antiguo vertedero de residuos urbanos ya clausurado.

Mediante proyecto ejecutado en el año 2006, el sector fue restaurado topográficamente. Las obras consistieron en la retirada y traslado de materiales depositados, seleccionándolos y trasladándolos a otros vertederos seleccionados. Posteriormente se realizaron unos taludes en forma de lomas similares al entorno, compactándose y vertiendo una capa de material inerte por encima de la superficie del vertedero para su posterior compactación y colocación de lámina de PVC de 1.2 mm de espesor, protegido con geotextiles. Como acabado final, se extendió una capa de tierra vegetal de 1 metro de altura, aproximadamente. Nunca se ejecutó la revegetación del sector, por lo que, si bien se recuperó ambientalmente la totalidad de su volumen y superficie al eliminar los depósitos contaminantes y se reintegró en el paisaje circundante desde un punto de vista topográfico, carece en la actualidad de valores naturales, paisajísticos y rurales como para estar integrado en zona Ba2. De hecho, un fragmento del sector, del antiguo vertedero sellado y restaurado, colindante en su lado norte y con las mismas características topográficas y carente igualmente de valores naturales, paisajísticos y rurales, se encuentra dentro de la zonificación B.b.1.1., de mayor potencialidad para usos agrícolas intensivos y más acorde a las características agroambientales actuales. Por ello, por la ausencia notable de valores ambientales, paisajísticos y rurales, y por la marcada potencialidad que reúne actualmente el sector para el desarrollo de actividades agrarias intensivas, se formula la propuesta que localiza en este sector un vivero municipal de plantas, uso principal según el Régimen Específico de Usos del PIO (actividades agrícolas, instalaciones y edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes).

2. El suelo rústico de protección paisajística (SRPP), cuyo destino es la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado y de las características fisiográficas de los terrenos, se subdivide en varias subcategorías con el denominador común de su destino, la conservación de los valores paisajísticos.

De este modo, el SRPP1 incluye gran parte de los barrancos (cauces y laderas) presentes en el municipio, además de parte del corredor costero. El carácter de esta categoría es la rehabilitación del paisaje encaminada a corregir los impactos ambientales derivados de las actuaciones de infraestructuras viarias o edificaciones que se han hecho en esta zona.

Se ha procurado categorizar como SRPP aquellas zonas del PIO-GC a partir de Ba2, reservando las zonas A al SRPN. Sin embargo, en el SRPP1 existe un fragmento del acantilado que está junto al puente de Silva (al oeste de San Felipe) que quedará dentro del SRPP1, por las heridas y cicatrices que le dejó la construcción de la GC-2.

Ahora bien, pese a que las 3 de las 4 subcategorías planteadas en el SRPP se corresponden con la zona Ba2 del PIO-GC, la naturaleza de cada una de ellas es diferente y también los usos y actividades que se plantean en cada una de ellas.

Claro ejemplo de ello es la prohibición de las actividades ganaderas en el SRPP1 por considerarse incompatibles con los valores paisajísticos de este suelo.

El SRPP2 recoge montañas o lomas sin gran interés geomorfológico y por tanto, compatibles con el pastoreo extensivo propio de la zona. Su compatibilidad con el PIO-GC la marca la zona Ba2, que supone la más restrictiva de las zonas que lo compone. No existe, en este caso, problemática de limitación de usos por cuanto que se trata de actividades tradicionales y ya existentes en el territorio.

El SRPP3 persigue la reactivación de la agricultura en abandono como elemento que contribuye activamente al mantenimiento del paisaje tradicional y, en síntesis, coadyuva al

desarrollo rural del municipio. Esta categoría de suelo se caracteriza por la preexistencia de un parcelario agrícola claramente definido y en explotación prolongada en el tiempo, que coexiste con parcelas agrícolas abandonadas, todas en espacios de alto valor paisajístico. Todo ello justifica la correspondencia en estos ámbitos con una zonificación del PIO-GC más propicia para la consecución de los objetivos planteados. De esta manera, es la zona Bb1.2. la que determina el régimen de usos y actos de ejecución en el SRPP3.

Por otro lado, buena parte de las medianías y de la zona alta del municipio presentan óptimas condiciones para la actividad pastoril tradicional y controlada, categorizando el PGO estas zonas como SRPP4, y correspondiéndose con el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso de flor de Guía. En este caso, los usos y actos de ejecución vinculados al Ba2 (zona del PIO-GC más restrictiva de las que confluyen en el SRPP4) permiten la conservación del paisaje característico de esta zona, que es el que han dejado en él las actividades tradicionales, por lo que es fundamental el mantenimiento de las explotaciones ganaderas preexistentes, por estar asociadas a este paisaje.

Además, en los Ba2 delimitados en el SRPP4 del PGO los valores patrimoniales y paisajísticos en presencia van asociados a actividades agrarias tradicionales, por lo que estos usos contribuyen a la consecución de los objetivos del PIO-GC.

Como se justifica en su apartado correspondiente de esta Memoria, el PGO se adapta también al Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9), que establece sobre las zonas del PIO-GC, unas categorías agrarias, atendiendo a su compatibilidad con los usos agrarios, la intensidad de la propia actividad, la cercanía y vinculación con otras áreas agrícolas, y la zonificación.

En zona Ba2, sobre la que se localizan los SRPP de este PGO, el PTE-9 establece las categorías agrarias rural-2, extensiva-2, extensiva mixta-agroforestal y Ba2 en ámbitos de escasa actividad agraria (EAA).

Tras la información pública que siguió a la aprobación inicial del documento del Plan General, se hizo necesario ahondar aún más en la categorización, perfilando la asimilación de estas categorías agrarias del Plan Territorial con el suelo rústico, en general, y con el de protección paisajística del PGO, en particular, sobre todo en el SRPP4 del documento de aprobación inicial, por cuanto que al contemplar esta categoría ámbitos de EAA junto con otras categorías agrarias de Ba2, estaba restando potencial a algunas parcelas agrícolas existentes que no poseen la limitación de estar en ámbitos de escasa actividad agraria.

Por ello, se unifica el SRPP4 que coincide con Ba2 de EAA con el SRPP2, todos ellos, ámbitos de escasa actividad agraria, por cuanto que en ellos no se identifican usos ni potencialidades agrarias destacables, sin perjuicio de que en ellos existan parcelas agrícolas y actividades agrarias de pequeña dimensión. Se logra con ello acotar esta categoría, y coadyuvar al objetivo de la misma, de mantener el paisaje tradicional, tanto agrario como ganadero, al incluirse ahora en el SRPP2 el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso flor de Guía.

El resto del SRPP4 categorizado en la aprobación inicial del PGO, que no se corresponde con ámbitos de escasa actividad agraria, se mantiene como SRPP4, con la diferencia de que se corresponde con la zona Ba2 extensiva-2 del PTEA. Constituyen pequeños enclaves situados en zonas de pendientes moderadas en los que existe una agrupación de parcelas de cierta entidad, pero localizadas en un ámbito homogéneo natural.

Con todo, y pese a que se reserva la zona Ba2 para el SRPP, existen pequeños ajustes puntuales en la categorización del suelo de este PGO, que incluyen pequeñas parcelas localizadas en esta zona del PIO-GC, que se categorizan como SRPAG. Ello está motivado

por solicitudes concretas recogidas en las alegaciones y se justifican en la propia normativa del PTEA (artículo 18.6), que establece:

“La delimitación de los ámbitos de ordenación establecidos en el presente Plan (Categorías agrarias, núcleos ganaderos y reservas agrarias estratégicas) deberá precisarse en cada caso a través de los instrumentos de ordenación urbanística, con objeto de adecuarla a aspectos más precisos y concretos del territorio detectados a la escala de trabajo de dichos instrumentos. Dichos ajustes, deberán ser motivados y, en cualquier caso no afectarán a aspectos naturales y paisajísticos de especial importancia o interés, no supondrán la superación de elementos claros que hayan podido servir de apoyo o referencia ni cambio en los criterios aplicados en cada lugar”.

3. El suelo rústico de protección cultural (SRPC) está conformado por terrenos que albergan yacimientos o conjuntos arqueológicos y edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato. El destino de esta categoría es la preservación de los valores culturales y patrimoniales, y la eliminación de los impactos existentes.

Esta categoría se localiza allí donde se encuentren los elementos de valor cultural específicos. El régimen de usos e intervenciones de esta categoría vendrá condicionado por lo establecido en la legislación sectorial y por la zonificación del PIO-GC.

4. El suelo rústico de protección costera (SRPCT) tiene como destino la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como suelo urbano y urbanizable.

Esta categoría de suelo será compatible con cualquiera de las otras de suelo rústico. Para su regulación habrá que atender a lo dispuesto en la Normativa del presente PGO y a la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, su Reglamento General (aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), y demás normativa de aplicación.

5. Entre los suelos precisados de protección económica, el suelo rústico de protección agraria (SRPAG) está constituido por aquellos terrenos donde se concentran los aprovechamientos agrícolas y ganaderos existentes, y cuyo destino es la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero. En el municipio de Guía el SRPAG se subcategoriza en SRPAG1 y 2.

Los terrenos ubicados en la plataforma ubicada al noroeste del municipio se categorizan como SRPAG1 y se caracterizan por la actividad intensiva que se ha venido dando, debido a que es la zona que presenta mejores condiciones para su práctica. Esta categoría de SRPAG1 se corresponde con la zona Bb1.1 del PIO-GC.

En el SRPAG2 las explotaciones agrícolas que se dan son de carácter extensivo, fundamentalmente de cultivos hortícola y frutales propios de las medianías del municipio. El régimen de usos e intervenciones en esta categoría, correspondiente con la zona Bb1.2 del PIO-GC, abarca aquellos usos y actividades compatibles con el desarrollo de las actividades primarias y explotaciones agrícolas extensivas.

Estas categorías de suelo agrario, ya propiamente productivas, contemplarán en el régimen de usos e intervenciones asociadas de la Normativa de la Revisión del PGO las limitaciones impuestas por la regulación de usos del PIO-GC para su zona correspondiente. Además de ello, tanto para el SRPAG1 y 2 como para el SRPP4 habrá que atender a las limitaciones impuestas por los Hábitat de Interés Comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

6. El suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos tiene por destino el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las

infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico, categorizado como SRPIE-2. Esta categoría es compatible con cualquiera de las previstas en el PGO.

Para la delimitación y ordenación de los terrenos en que se den formas tradicionales de poblamiento se han considerado las disposiciones del TRLOTENC, de la Ley de Directrices y la Normativa del PIO-GC, reconociendo como tales aquellas formas de poblamiento rural referidas a entidades de población existentes con cierto grado de concentración, y sin vinculación a actividades primarias (asentamientos rurales), o a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación (asentamientos agrícolas).

Los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) y de asentamiento agrícola (SRAA) se han ordenado siguiendo los criterios que marcan la Ley de Directrices y el PIO-GC, como se establece en el siguiente epígrafe.

7. El suelo rústico de protección territorial (SRPT) se establece para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Se categorizan tres bolsas de SRPT en el PGO que se corresponden con zonas Bb1.1, Bb3 y D.1 del PIO-GC. Tal y como establece el propio PIO-GC, la zona Bb3 alberga los suelos localizados próximos a suelos urbanos y urbanizables que por su situación y circunstancias territoriales son susceptibles de ser receptores de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados. En el caso de la zona D, si bien se zonifica en base al planeamiento vigente, la inclusión de suelo en esta zona tiene carácter orientativo, no declarativo.

La zona Bb1.1 recoge las piezas de suelo categorizadas en el PGO vigente como SRPAG que por mandato del PIO-GC, el Plan Territorial Parcial 14 (Área de centralidad de Gáldar y Santa María de Guía) ordena e incorpora en el modelo de desarrollo de la centralidad Gáldar-Guía. Es por ello que en la presente fase de tramitación del PGO se opta por reservar este suelo a través de la categoría de SRPT para la implantación del modelo territorial que finalmente resulte.

Igualmente, la zona baja de San Felipe se preserva del desarrollo urbano categorizándola como SRPT para la preservación del modelo territorial que tanto el PTP-15 como otros Planes Territoriales de desarrollo del PIO-GC en esta zona, puedan imponer.

En cualquier caso, se considera justificada la inclusión de estos suelos en la categoría de SRPT para la reserva del modelo territorial planteado por la Revisión del PGO.

8. Suelo rústico de asentamiento agrícola, para la ordenación de las áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

La ordenación de esta categoría de suelo se justifica en el Anexo IV a la Normativa de ordenación estructural de fichero de asentamientos agrícolas.

Respecto a su compatibilidad con el PIO-GC, todos los asentamientos agrícolas propuestos en este PGO, se localizan sobre zonas del PIO-GC donde está permitida este tipo de

categoría, concretamente en las zonas Bb1.3 y Bb.2. Excepcionalmente, se categoriza como SRAA sobre zonas Ba2 en alguno de los asentamientos propuestos.

En cualquier caso, se trata de ajustes de bordes derivados de la inclusión de la parcela catastral vinculada al cultivo en explotación, e introducidos en la delimitación del asentamiento agrícola.

9. Suelo rústico de asentamiento rural, referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Tanto los nuevos asentamientos rurales como las ampliaciones realizadas sobre los existentes por este PGO se ubican sobre ámbitos compatibles con el PIO-GC.

10.4.2 Adecuación a los recursos naturales, espacios naturales protegidos, patrimonio y calidad ambiental

Sección 9. Actuaciones ambientales

El PGO establece una programación de las actuaciones necesarias para la corrección de los impactos naturales existentes y, en general, para la restauración ambiental y paisajística de sus correspondientes ámbitos de ordenación, tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Normativa.

Dentro de los ámbitos de restauración de interés insular, se incluye también el Área de Restauración de Extracciones de tierra que se delimita con carácter aproximado e indicativo en el PIO-GC, y que se corresponde con la zona de medianías del Noroeste.

Los ámbitos identificados por el PIO-GC como de especial aptitud territorial y ambiental para la realización de actuaciones de repoblación de importancia insular y de función principalmente ecológica, son tratados convenientemente por el PGO, a través de una categorización del suelo adecuada y del establecimiento de medidas para el mantenimiento de esta función ecológica.

Sección 15. Paisaje

En cumplimiento a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje insular (PTE-5), en vigor con la publicación de su aprobación definitiva (BOC nº 96, de 20 de mayo de 2014) y en especial, a las fichas normativas del artículo 109 (Formas de habitar en lo disperso) y 110 (Consideraciones en el contenedor urbano-rural), el PGO establece determinaciones para resolver el correcto encaje de la edificación en el entorno agrícola, y evitará las implantaciones viarias de gran capacidad.

En particular, se atenderán las determinaciones de las fichas B.1.1 El Saucillo-Los Caideros-Fagagesto, y B.2.1 Guía-Gáldar.

Respecto del cumplimiento de la ficha B.2.1 hay que señalar que sus determinaciones se refieren al ámbito territorial de La Atalaya y del Pico de La Atalaya. El ámbito de La Atalaya está remitido a PERI, con lo que el PGO señalará entre las determinaciones a cumplir por el PERI, en el momento de su revisión, las dispuestas en la Sección de Paisaje del PIO-GC. En el ámbito que ordena directamente el PGO, la propia categoría del SRPN-2 establece medidas de corrección de impactos a través de proyectos de rehabilitación del paisaje, para recuperar ambientalmente el ámbito.

Sección 16. Espacio Costero y Marino

En aplicación del artículo 99 del PIO-GC, se aumentará a 12 metros las servidumbres de tránsito en el suelo rústico.

Sin embargo, el PGO no clasifica ningún suelo urbanizable que invada la servidumbre de tránsito ni tampoco, ningún suelo urbanizable industrial en los 100 metros de afección.

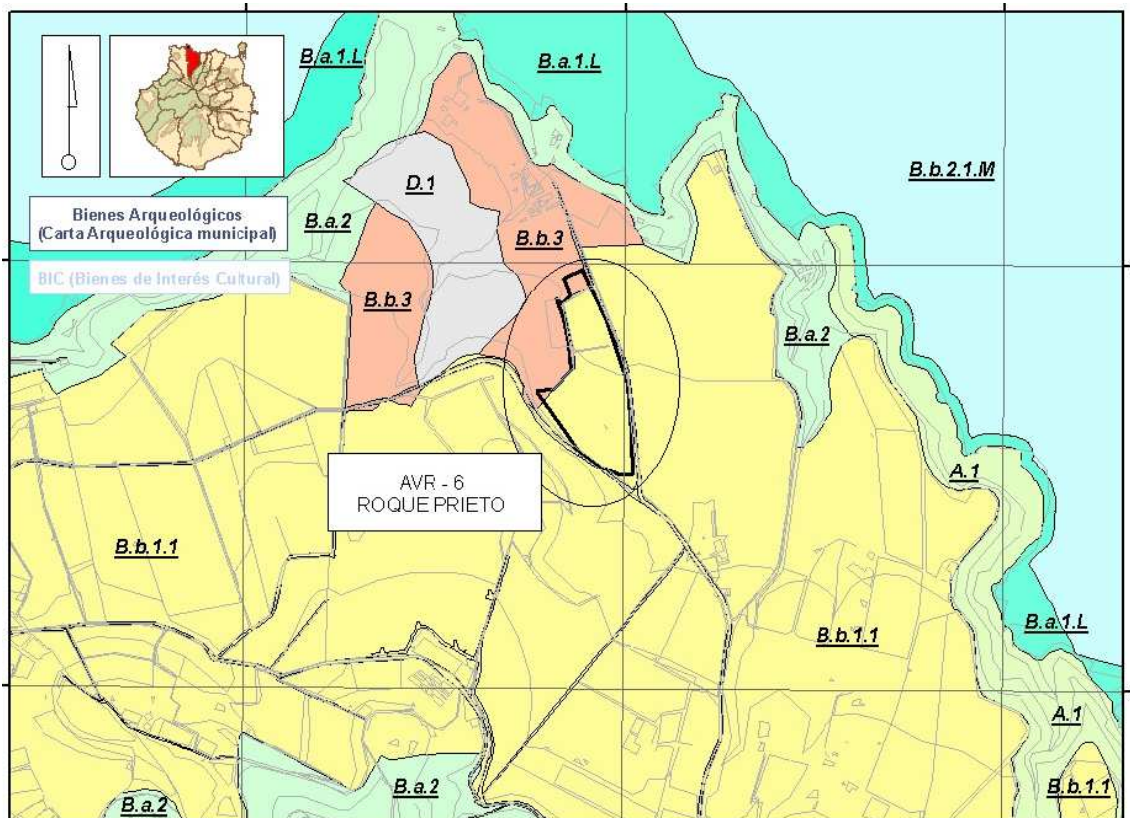
Sección 18. Patrimonio

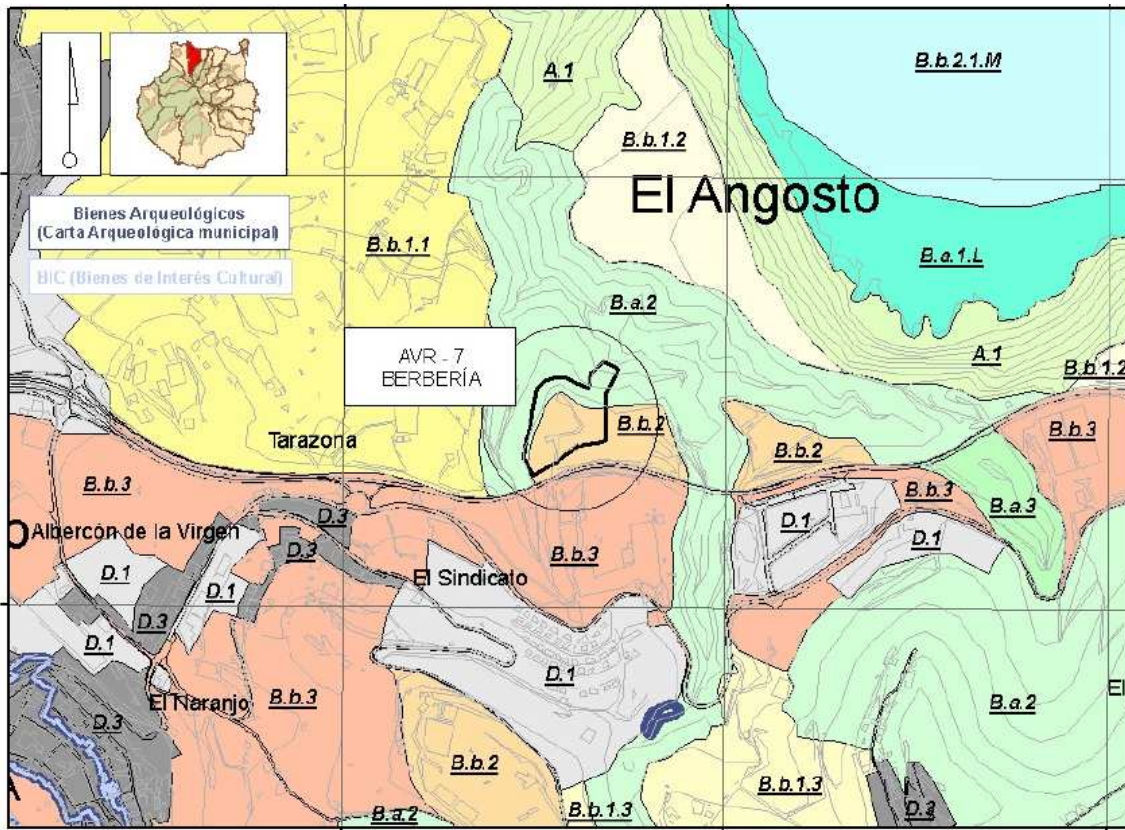
De acuerdo con lo dispuesto en el PIO-GC, el PGO aborda por separado el patrimonio arqueológico y paleontológico, los elementos y enclaves de interés etnográfico, y los edificios y elementos arquitectónicos de valor patrimonial, así como los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.

10.4.3 Adecuación a las determinaciones de actividades de relevancia e interés insular

Sección 23. La actividad minera y extractiva

En atención a la tramitación del PTE-12 (Plan Territorial Especial de actividades extractivas y vertidos), el PGO trata de asumir las determinaciones establecidas en la fichas de los ámbitos “AVR-6. Roque Prieto”, “AVR-7. Berbería”, “AVR-8. Barranquillo del Río I” y “AVR-9. Barranquillo del Río II”.





El PGO tiene en cuenta las determinaciones de estas áreas con vertidos a restaurar, en la categoría de suelo en que se ubiquen.

Sección 25. Infraestructuras viarias

El PIO-GC establece, en el municipio, las siguientes actuaciones viarias: la B-2.2 “mejora de la sección y trazado de la GC-350, Gc-75, GC-700 y GC-70 entre Firgas, Moya y Santa María de Guía” y la C.2.10 “Mejora sección y trazado de la GC-70 y GC-21 entre Santa María de Guía y Artenara”.

Estas actuaciones se categorizan en el PGO como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), con lo que se garantiza la mejora de la sección y el trazado de las carreteras que el pertinente proyecto estime oportuno.

Sección 30. Actividades recreativas

El establecimiento de zonas de acampada en suelo rústico está condicionada al establecimiento de los requisitos mínimos de ordenación y ubicación señalados en el PIO-GC, así como a la titularidad pública de la instalación, hasta que se produzca la entrada en vigor del PTE-30.

Sección 31. Turismo

El turismo rural es una apuesta irrenunciable de la política de desarrollo económico sostenible dentro del término municipal. El Plan Insular de Gran Canaria así lo reconoce y delimita en Guía una zona turística interior 1 (denominada Doramas) donde desarrollar esta modalidad turística siempre ligada a la recuperación del patrimonio histórico, etnográfico y arquitectónico de edificaciones tradicionales.

Igualmente, la zona costera está afectada por la delimitación de la Zona Turística Litoral, en que el PIOGC propone además un turismo más especializado desarrollado por los correspondientes PTP y PTE, por lo que el PGO no puede entrar a su ordenación hasta que esos planes se aprueben.

La especificidad de la zona del litoral de Guía está ligada, en primer lugar, a su propia geografía, caracterizada por su variabilidad, en la que se pueden definir tres zonas importantes y muy diferenciadas.

La primera, el hito paisajístico y natural de los Acantilados del Mármol constituye una de las áreas más singulares del Norte y en la que el Plan General propone normas para su conservación, restauración y, sobre todo, su valorización para promover su conocimiento.

La segunda es la gran plataforma de la vega agrícola de Llanos de Parra y Santa Elena, Matas Blancas, que conforma el suelo agrícola de gran valor agrológico estructurante ligado y al pie del cono volcánico de Ajodar. Constituye un suelo antropizado con una gran productividad de carácter intensivo, Dominan zonas de cultivos de plataneras, abiertos o bajo invernadero, donde actualmente se están dando otros de carácter alternativo (frutas tropicales, flores, cafetales, etc).

La tercera es la plataforma costera de San Felipe, remate de la morfología territorial homogénea que se desarrolla hasta Las Palmas y que desarrolla entre otros el PTP-15. Contiene un paisaje singular donde conviven lugares aún en su estado natural, laderas del Verdugado y Cuesta de Silva, cruzado a su vez por los Barrancos de San Felipe y Moya, laderas de cultivo igualmente aterrazadas al pie del Lomo del Verdugado y la plataforma agrícola que completa un conjunto interesante. El PIOGC en este punto propone, a través de diferentes Planes Territoriales, la valorización del lugar con usos y actividades cuya finalidad es recuperar la costa e incentivar usos que potencien las actividades que ya se han originado, como son los deportes como el Surf, playa, senderismo, etc. ligado a la playa de San Felipe, y de hecho el PIOGC introduce igualmente a estas plataformas en la zona turística litoral.

Por otro lado, estas dos últimas plataformas agrícolas contienen un valor añadido que es su proceso histórico, ligado a la productividad del suelo y sus actividades primarias desde siglos pasados, pero con la conservación de la morfología paisajística y sus hitos siempre presentes. Ello ha dado lugar a un patrimonio arquitectónico y etnográfico en esta zona baja del Municipio que se pretende valorizar. Ejemplos como la villa Melpomene (residencia donde veraneaba a finales del siglo XIX el compositor francés Camille Saint Saens) en la zona de Llanos de Parra, o La Casona de Los Verdugo y de los Duarte en San Felipe caracterizan a estas zonas que necesitan de una recuperación socioeconómica que ponga en valor su motor principal, su paisaje natural o antropizado y el valor del patrimonio arquitectónico y etnográfico existente que hay que recuperar con toda urgencia. La existencia de usos que ya se dan ligados a la costa que se desarrollan en estas plataformas bajas de San Felipe, Roque Prieto y Caleta y que el PIOGC incentiva y alienta, el desarrollo del turismo rural en esta ZTL tendría una especialización añadida ligada pues al turismo deportivo, balneario, sol y playa, con lo que los usos permitidos en esas edificaciones existentes con valor patrimonial estarían caracterizados por esas actividades.

Estas tres zonas, se organizan realmente en dos áreas claramente diferenciadas: la ZTLN del PIO-GC y el resto del municipio, excluyendo los Espacios Naturales Protegidos, que conforman un único Área Homogénea fuera de la ZTLN, con los parámetros establecidos por el PIO-GC para ambas. Estas dos zonas (ZTLN y el área homogénea) se grafían en el plano integrado en los Documentos Complementarios del PGO, de *Turismo*.

1. Zona Turística Litoral del Noroeste (ZTLN)

En la ZTLN, de conformidad con el artículo 206, 207, 208 y 223.3 del PIO-GC, se excluye la posibilidad de implantar turismo rural.

2. Área homogénea

En esta área se señalan gráficamente (Plano de *Turismo*) las viviendas que actualmente se dedican al turismo rural y las susceptibles de dedicarse, delimitadas por su aptitud para desarrollar este uso, fuera de la ZTLN, y con los parámetros exigidos para el uso en el PIO-GC. Estos parámetros se desarrollan en la Normativa de ordenación estructural del presente Plan. Estas viviendas propuestas se establecen por el Plan General, sin perjuicio de otras que cumplan las condiciones para formar parte de la red de turismo rural, por sus condiciones de implantación y valores arquitectónicos y/o etnográficos, siempre cumpliendo igualmente los parámetros del PIO-GC.

Destacan en el Área homogénea, por su importancia, el Casco Histórico y la Zona Turística Interior.

En el caso del Casco Histórico, que se encuentra fuera de la zona Turística Litoral y fuera del ámbito de Turismo Interior, es necesario también fomentar un mínimo de oferta de turismo rural en sus dos modalidades (turismo rural y Hotel Rural) con la exigencia que sean edificaciones que se encuentren dentro del catálogo.

Por último, encontramos de incalculable valor y potencialidad económica, el desarrollo del turismo rural dentro de la propia zona turística interior que abarcan las medianías y zonas altas del Municipio. En este caso, si observamos el catálogo de protección de las edificaciones tradicionales es como si hiciéramos una radiografía del municipio y nos trasladáramos al municipio en el siglo XVIII y XIX, cuando las medianías fueron colonizadas para su explotación agraria. De ahí la importancia de la recuperación de esos hitos de nuestra historia.

En el Casco Histórico se permitirá el turismo rural, para la valorización y recuperación socioeconómica del lugar ligada a la divulgación de las actividades ancestrales y gastronomía local (queso, dulces, artesanía, etc). La exigencia es su implantación en edificaciones catalogadas con grado de protección, histórico y tipológico.

En la Zona Turística Interior, se permitirá el turismo rural en sus dos modalidades en edificaciones catalogadas en el catálogo etnográfico municipal donde se incentiven las actividades de ocio propias de medianías (senderismo, ecológico, paisajístico, arqueológico, etc).

En esta zona se dará carácter preferente para turismo rural a las edificaciones que se citan expresamente en la Normativa de este PGO con una limitación máxima de capacidad de carga alojativa total. Estas edificaciones estarán grafiadas especialmente en la cartografía del catálogo que además podrán tener especiales incentivos fiscales y de reducción de tasas de licencias para fomentar su rehabilitación para estos usos concretos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal correspondiente.



Turismo PIO-GC. Situación general.



Límite sur de la Zona Turística Litoral.



Límite norte de la zona de turismo interior.

10.4.4 Especial consideración a la Sección 33. Residencia

La clasificación del suelo operada en el presente PGO ha tenido en cuenta lo establecido en el TRLOTENC y complementariamente, lo dispuesto en el PIO-GC.

La adecuación del suelo rústico en general y particularmente, de los asentamientos rurales y agrícolas se ha explicado en esta Memoria de ordenación en los criterios para la clasificación y categorización del suelo del Modelo territorial que plantea el PGO. Igualmente, en aquellos ámbitos de suelo ubicados en algún sistema territorial de disperso (STD) se justifica su adecuación en el punto 10.4.7 de esta Memoria.

Ahora bien, es conveniente establecer la obligatoriedad del cumplimiento de los parámetros que para la estructuración de los crecimientos urbanos articula el documento insular. En este sentido, y tal y como mandata, los crecimientos urbanos planteados han adoptado como referencia estructural las preexistencias morfológicas y paisajísticas de las áreas urbanas que desarrollan. Además, se ha atendido a los principios de jerarquía, contigüidad, proporcionalidad y articulación formal de los crecimientos.

En cumplimiento del principio de jerarquía, el modelo planteado en el municipio se considera equilibrado puesto que los crecimientos urbanos parten de suelo urbano ya clasificado y tratan de ordenarlo pormenorizadamente, colmatando espacios vacantes, de remate en la delimitación del suelo urbano y revisando el nivel de servicios que debe tener un suelo urbano para ser consolidado.

Igualmente, la ordenación del territorio en el ejercicio de la adaptación a la legislación e instrumentos de ordenación de aplicación, supone la reconsideración de algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y su clasificación como suelo urbanizable en esta Revisión del PGO, por no ocupar la edificación en estos ámbitos las dos terceras partes de consolidación en los espacios aptos para la misma.

El principio de proporcionalidad, que implica que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el periodo de vigencia del PGO, se justifica en el Modelo de ordenación que contiene la presente Memoria, punto 8.2.2.

La ordenación del municipio tiene como premisa la contigüidad de los terrenos respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano, siendo todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución material del planeamiento contiguos al suelo urbano, y teniendo la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. Los sectores que no presentan solución de continuidad con el suelo urbano provienen del planeamiento vigente, y han sido justificados en la presente Memoria.

Para el cumplimiento del principio de articulación formal se organiza el crecimiento residencial del municipio y especialmente en la zona de la vega de Guía-Gáldar, donde se localizan la mayor parte de los ámbitos de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, éstos se localizan en suelos sin valores naturales ni agrícolas dignos de preservación, y básicamente en las zonas de expansión de los cascos consolidados de Guía y La Atalaya-Becerril y a lo largo de la traza de la GC-2, en terrenos de inequívoca vocación urbana, en los que los usos tradicionales del suelo han dado paso a un suelo expectante del proceso urbanizador.

Además de ello, se establecen una serie de medidas ambientales para minimizar los posibles efectos del modelo planteado en el medio ambiente, de especial importancia en el suelo urbano y urbanizable clasificado. El listado de estas medidas se contiene en el punto 11 de la Memoria de ordenación estructural y se desarrolla en la Normativa de ordenación pormenorizada de la Revisión del PGO.

10.4.5 Compatibilidad con respecto a las acciones estructurantes y ámbito territorial afectado del PIO-GC

Tal y como se citó en la Memoria de Información del presente PGO, el PIO-GC contiene claras determinaciones para el Noroeste de la isla, utilizando instrumentos de ordenación territorial como son los Planes Territoriales Parciales y Especiales para el desarrollo de las determinaciones generales del mismo.

Los ámbitos territoriales delimitados por el PIO-GC y que afectan a Santa María de Guía son:

- El ámbito territorial nº 5 la Costa Noroeste.
- El ámbito territorial nº 6 el Corredor del litoral Norte.

a) Ámbito territorial nº 5

Las determinaciones del artículo 277 del PIO-GC son de obligatorio cumplimiento por el PGO. En este sentido,

- La contención del desarrollo compacto en la trasera del municipio, con desplazamiento hacia dispersos compatibles y con mantenimiento de valores ambientales,
- La preservación paisajística de los llanos y la vega agrícola, y el mantenimiento del cauce del Barranco de Gáldar con provisión de infraestructuras de depuración y desalinización compatibles,
- La canalización de barrancos coordinada con el trazado de la autovía,
- El acceso y la conexión del área de actividad industrial, así como los impactos paisajísticos.

La estructura propuesta para el ámbito:

- a) El ámbito se estructura con el nuevo corredor viario diagonal del eje litoral norte (GC-2) que une los núcleos de Gáldar- Santa María de Guía con Agaete- Puerto de las Nieves.
- b) Este corredor, que en esta porción occidental del territorio se adentra más profundamente en el llano y es tangente a los hitos de las montañas de Amagro y Pico de la Atalaya, desarrollará su carácter distribuidor con unas siete intersecciones que lo relacionen con el territorio circundante (costa y medianías).
- c) Los elementos estructurantes propuestos (eje viario, Puerto de las Nieves, área de oportunidad para centralidad comarcal entre Gáldar y Santa María de Guía, y desarrollos nuevos en el eje (San Isidro, etc.), deberán concebirse de modo que refuercen este Ámbito Territorial como el polo occidental de la isla.
- d) Se establecen zonas de tolerancia y compatibilidad con procesos territoriales dispersos en las laderas de medianías, siendo cualquier crecimiento muy restrictivo en las vegas que han de ser preservadas (costera e interiores), así como respetuoso con los valores ambientales (redes hidráulicas y otros recursos naturales).
- e) El reajuste del modelo de ocupación territorial, con un criterio de preservación de los valores naturales (vega, llanos, barrancos y cauces naturales, costa, etc.), que definen la identidad de la pieza territorial y su sostenibilidad, así como la capacidad limitada de las infraestructuras.
- f) Los procesos territoriales dispersos compatibles con el mantenimiento de los valores naturales y agrícolas quedan limitados en esta pieza a las traseras de Santa María de Guía y en pequeña localizaciones en laderas de Gáldar.

En principio, se considera que la presente propuesta se adecúa a las determinaciones propuestas por el PIO en su Ámbito territorial nº 5 por cuanto que el desarrollo residencial e industrial se ubica en los márgenes de la GC-2 y los núcleos de la Dehesa-San Juan. El resto de uso residencial se da en los núcleos preexistentes, casi con las mismas delimitaciones del PGO vigente y en el reconocimiento de una serie de SRAR que se revisan para cumplir la legislación e instrumentos de ordenación en vigor. El resto del territorio se clasifica como rústico y atiende a los valores paisajísticos y en base a la compatibilidad que presenten con otras actividades, a los valores productivos.

En este mismo ámbito el Plan Insular propone, entre otros, para el desarrollo de dicha estructura el sometimiento a un PLAN TERRITORIAL PARCIAL EL AREA DE CENTRALIDAD DE GÁLDAR Y SANTA MARÍA DE GUÍA (PTP-14). Los objetivos de dicho Plan Territorial serían cuidar la ordenación estructural del conjunto del ámbito, atendiendo a los elementos de viario principal, sistema de espacios libres, ubicación y definición de las características básicas de centralidad, los grandes equipamientos singulares y las funciones residenciales asociadas, así como las condiciones de integración o segregación de los espacios productivos, si los hubiere. El Plan Territorial deberá cuidar, asimismo, las características y requerimientos físicos y funcionales de los ámbitos de contacto entre la nueva pieza y los tejidos existentes, de forma que garanticen una relación urbana de contigüidad o de transición ordenada. Se cuidarán, asimismo, los enlaces con el viario principal exterior, y se definirán las condiciones de incompatibilidad de los nuevos usos por razones funcionales, ambientales o de imagen.

Por ello, el PGO reserva dos piezas de suelo delimitadas por el PTP-14 para garantizar en ellas la implantación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, y salvaguardar el ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

b) Ámbito territorial nº 6

Otro ámbito establecido por el PIO y que afecta a nuestro municipio es el “ÁMBITO TERRITORIAL NÚMERO 6: EL CORREDOR LITORAL DEL NORTE”. Los objetivos de esta actuación territorial son:

- El mantenimiento de los valores paisajísticos autóctonos ligados a su integridad morfológica.
- Las tensiones de crecimiento, que se verán favorecidas por la nueva accesibilidad introducida en el corredor costero, habrán de ser reconducidas para asegurar su adecuación al soporte morfológico del territorio y mantener la identidad paisajística del territorio litoral.
- La plataforma costera, fuertemente degradada con desarrollos marginales privatizadores de la zona marítimo-terrestre, va a recibir el fuerte impacto de la autovía, obligando a la formación de un potente corredor longitudinal entre Bañaderos y San Felipe que acogerá la demanda de servicios (baños, áreas de servicio y almacenes) pero que deberá mantener sus referencias originales, proteger la desembocadura de los barrancos y generar desarrollos turísticos, de carácter local pero competitivos en la diversificada oferta insular.

En cuanto a las acciones estructurantes en este ámbito, por un lado nos encontramos con aquellas cuyo instrumento de desarrollo es un Plan Territorial Parcial y por otro las que deberán someterse a un Plan Territorial Especial.

Nos encontramos en primer lugar con el PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LITORAL NORTE (PTP-15), en el que se propone como actuación estructurante de primer orden la realización de un paseo marítimo continuo, que afecta a todo el tramo, que conecte los núcleos urbanos de San Felipe, Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y el Puertillo.

El objetivo de esta actuación es la recuperación de las servidumbres del dominio público invadido por las edificaciones.

- El paseo marítimo será concebido como el elemento vertebrador de todas las actuaciones que se postulen.
- El paseo que se proponga debe entregar en el mar lo más bajo posible sin intermediaciones de muros ni saltos bruscos.
- En la Playa de San Felipe las estructuras artificiales no deberán alterar el spot existente para la práctica del surf.
- Se incluirá un sistema de eliminación de los vertidos directos, canalizando las aguas residuales a una red de saneamiento conectada a estación de bombeo o a estación depuradora con emisario submarino, estudiando su mejor diseño y localización.
- Los mecanismos de gestión del Plan Territorial Parcial tendrán como objetivo prioritario el establecimiento de compensaciones para los usos establecidos en las servidumbres del dominio público.

Como actuación pormenorizada se establece:

- San Felipe: La ampliación de la playa seca con aportación de árido y disminución del nivel de agitación, con protección del baño y abrigo parcial mediante estructura marítima.

La actuación 6A2 del PIO-GC, prevista para la realización de un paseo marítimo que conecte los núcleos de San Felipe, Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y El Puertillo, es recogida en el PGO, que establece las determinaciones del PIO-GC y remite la ordenación del ámbito a un Plan Especial de fachada del Litoral.

Con este Plan Especial se pretende la liberación de la servidumbre de tránsito, el establecimiento de espacios libres de transición con la costa como elemento vertebrador de todas las actuaciones propuestas y la refachadización de la zona para la recuperación de las fachadas del litoral. El ámbito de este Plan Especial es tratado por el presente PGO como de ordenación remitida a Plan Especial conteniéndose sus determinaciones en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el PIO-GC se establecen como áreas de interés insular todo el ámbito de la plataforma costera de San Felipe, estableciéndose por un lado el valor del litoral a preservar, por otro lado la creación, regeneración o protección de playas y por otro lado el valor del litoral a preservar, la creación, regeneración o protección de playas y dentro de la estrategia de la Costa Norte se entiende como área de oportunidad de desarrollo de residencia permanente o mixta y asimismo la terminación de áreas libres estructurantes y ejes estructurantes dentro del ámbito. En este sentido se grafían las plataformas en formas de bancadas existentes en el área.

En este documento se ha analizado el grado de compatibilidad del documento del PIO-GC con el PGO, estableciéndose los desarrollos residenciales o ligados a alguna actividad económica (comerciales e industriales) en suelos que posean una categoría compatible respecto a la zonificación efectuada en el citado documento.

En concreto se desarrollan en zonas Bb3 que albergan los suelos próximos a suelo urbano o suelo rústico aptos para albergar futuros desarrollos, y en zona D 1 para estructurarlo y adaptarlo mediambientalmente al territorio colindante. La justificación de su mantenimiento se contiene en los criterios de clasificación del suelo urbanizable que desarrolla el Modelo de ordenación de la presente Memoria.

10.4.6 Afeción al planeamiento de desarrollo del PIO-GC

El planeamiento de desarrollo del PIO-GC ya quedó analizado en la Memoria de Información de la presente Revisión del PGO.

De cara a justificar el cumplimiento de sus determinaciones y su inclusión en el PGO, si bien ninguno de los Planes Territoriales de afeción se encuentra actualmente vigente, sus determinaciones serán de obligatorio cumplimiento para el PGO en el momento en que estos planes supramunicipales entren en vigor. En tanto esto ocurre, el PGO trata de adaptarse a los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores a través de diversas técnicas.

Por un lado, opta por categorizar el suelo rústico afectado por el Plan Territorial Parcial 14 (Área de centralidad de Gáldar y Santa María de Guía) y el Plan Territorial Parcial 15 (Ordenación del litoral del Norte: Arucas-Moya-Santa María de Guía), de protección territorial, con objeto de preservar el suelo para la implantación del modelo territorial que resulte de aplicación.

Estas bolsas de suelo se localizan en zona Bb3 en el PIOGC, de moderado valor agrario, receptoras de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados y con potencialidad de suelo compatible con los usos de los Planes Territoriales.

La prioridad de estos usos sobre los agrarios se justifica en su moderado valor, pues a diferencia de los suelos de la Vega agrícola de Guía - Gáldar, son suelos sorribados, no creados por factores naturales. En el caso de San Felipe, su potencia edáfica es de 50 centímetros aproximadamente y no de varios metros como los suelos alrededor del cono volcánico de Ajodar.

Por otro lado, y para hacer cumplir las disposiciones del Plan Territorial Especial de las infraestructuras e instalaciones de Telecomunicación en la isla de Gran Canaria (PTE-33), el PGO adopta las determinaciones de la ficha de ordenación del Pico de la Atalaya, emplazamiento preferente en el Plan Territorial. Estas determinaciones están derivadas al proyecto de ejecución que lleve a cabo la instalación, tratándose de determinaciones técnicas y de medidas ambientales de protección y corrección específicas.

En el resto del territorio, y con objeto de garantizar la cobertura fuera de los emplazamientos preferentes del PTE-33, el PGO establece un régimen de usos en el que sea autorizable la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para cumplir este objeto.

Para adaptarse a las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9), y de acuerdo a lo dispuesto en la Orden de 28 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PIO-GC, si bien los actos de ejecución cuya permisibilidad está condicionada a instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores al PGO, no podrán permitirse hasta la aprobación definitiva de estos instrumentos, la remisión de los actos de ejecución del PGO al planeamiento territorial podrá llevarse a cabo de acuerdo con el artículo 52.g.3 del PIO-GC, siempre que hubiera sido aprobado al menos el Avance del documento y la Memoria Ambiental.

Tal como establece el citado artículo “En estos casos, el acto de ejecución remitido a planeamiento podrá llevarse a cabo aunque el instrumento de ordenación al que se refiera la remisión no haya sido definitivamente aprobado, pero siempre que en el marco del procedimiento que se tramite para permitir o legitimar la realización de dicho acto de ejecución la Administración compruebe y se pronuncie previamente sobre la compatibilidad del mismo con las directrices y objetivos establecidos en el PIO para dicho instrumento de ordenación y con las propias determinaciones que el texto en tramitación contenga si se hubiera aprobado ya el Avance y la Memoria Ambiental, debiendo considerarse en este caso los informes vinculantes que pudiera haberse emitido en dicha fase.”

Esto es, una vez aprobados el Avance y la Memoria Ambiental del PTE-9, la remisión a planeamiento debe entenderse como la exigencia de compatibilidad del acto de ejecución con las directrices y objetivos que el PIO-GC establece para el Plan Territorial, y con las determinaciones del mismo. En cualquier caso, para la adaptación del presente PGO al PIO-GC y, por ende, al Plan Territorial, los cuadros de regulación de usos tienen carácter básico, debiendo ser desarrollados por el PGO en su ámbito competencial, pudiendo establecer un régimen más restrictivo.

En el informe emitido por el Cabildo Insular de Gran Canaria a la información pública y cooperación interadministrativa de este PGO, en su fase de aprobación inicial, se establece que la Primera Modificación Puntual del PIO-GC se realiza ante la imposibilidad de viabilizar en muchos casos los actos de ejecución en suelo rústico remitidos a planeamiento, tanto mediante Calificaciones como, excepcionalmente, por proyectos de actuación territorial, ya que su admisibilidad queda condicionada en los cuadros de regulación específica de usos a la previa formulación y aprobación definitiva de determinados planes territoriales de ordenación, en general, especiales.

Como consecuencia de ello, el PGO de Santa María de Guía podrá mantener dentro del régimen de usos de las distintas categorías de suelo rústico aquellos actos de ejecución que actualmente figuran como autorizables y el PIO-GC los remite a planeamiento, siempre y

cuando, incorpore la determinación expresa de que su admisibilidad definitiva quedará supeditada a la previa comprobación de su compatibilidad con las directrices y objetivos que el PIO-GC establezca para el PTE-9, y que se efectuará en el marco del procedimiento de resolución de las calificaciones territoriales y los proyectos de actuación territorial.

Esta compatibilidad se entiende cumplimentada por cuanto que el PGO cumple y persigue los objetivos y directrices que el PIO-GC mandata al PTE-9, como son garantizar la conservación de los suelos frente a procesos erosivos, evitar la ocupación irreversible de los suelos de mayor potencial productivo, o el fomento de la actividad agropecuaria a través de los recursos agua y suelo, de la mejora de las infraestructuras y de las explotaciones, la adecuación de las explotaciones y su modernización, la búsqueda de las políticas de “denominación de origen”, o la agricultura ecológica.

La aprobación definitiva del PTE-9 ha sido suspendida por la COTMAC el 31 de octubre de 2011, al objeto de que se subsanen las deficiencias advertidas. Para ello, el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Gran Canaria acordó el 12 de abril de 2012 dar cumplimiento al acuerdo de COTMAC, dando por subsanado el documento de aprobación provisional del PTE-9 en base a las deficiencias advertidas, y someter el documento subsanado (que integra el informe de sostenibilidad ambiental y la Memoria Ambiental), al trámite de información pública por el plazo de 45 días hábiles (BOC nº 79, de 23/4/2012). Posteriormente, se celebra sesión ordinaria por el Cabildo Insular de Gran Canaria aprobando una segunda subsanación de las deficiencias en el documento del PTE-9, requeridas por los acuerdos de COTMAC, remitiendo el expediente para su aprobación definitiva.

De acuerdo a la Modificación Puntual del PIO-GC, los actos de ejecución agropecuarios que debe contener el presente PGO, y que por su naturaleza se encuentran remitidos al PTE-9, se regulan de acuerdo a lo dispuesto en el planeamiento territorial.

El PTE-9 supera al PIO-GC al replantearse la tipificación de las explotaciones ganaderas, no sujetándose a la concepción de las explotaciones como ligadas o no ligadas al territorio, y en cuanto a los actos de ejecución vinculados a la ganadería, considerando todas las instalaciones como una única unidad constructiva en las que se permite al promotor la distribución de los espacios destinados a cada actividad del proceso productivo.

También plantea unas zonas de Reserva agraria (RAE) sobre las que el planeamiento urbanístico debe preservar el carácter agrario. Estas determinaciones son cumplidas por la clasificación y categorización que plantea el modelo de ordenación. Por ello se ha categorizado el suelo incluidos en estas zonas como suelo rústico de protección agraria o, en casos justificados en los que se conjuguen otros valores ambientales y culturales en presencia en suelo rústico de protección paisajística, garantizando la preservación y conservación de la aptitud agraria del suelo. Las zonas RAE propuestas para el municipio de Guía son la número 1. Sardina-La Atalaya-Vega de Gáldar, y la número 4. Santa Cristina-Montaña Alta.

10.4.7 Sistemas territoriales de Disperso (STD)

El municipio de Santa María de Guía se encuentra inmerso, en gran parte de su extensión, en ámbitos territoriales donde se han producido procesos de edificación extensiva y discontinua, agrupada o diseminada, fuera de los núcleos de población. Estos ámbitos son delimitados por el PIO-GC, estableciendo criterios para la ordenación de los mismos por el planeamiento municipal.

La Disposición Transitoria Segunda del PIO-GC en su redacción conforme a la Orden de 28 de junio de 2011 por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PIO-GC, establece que en relación con los suelos rústicos incluidos en los ámbitos STD del PIO-GC,

las actuaciones deberán atender a lo dispuesto en el propio PIO-GC, especialmente en la altura máxima de la edificación, la parcela mínima para edificación y la edificabilidad, hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Territorial Especial de cada STD.

En este sentido, se han incluido las determinaciones tipológicas de carácter general de suelo rústico, las recomendaciones comunes al concepto de vivienda tradicional de carácter rural, y se ha atendido a los criterios de contención y de ajuste formal, así como las particularidades incluidas en las fichas de los STD particulares que son de aplicación al ámbito del PGO.

1. El criterio de contención obliga a regular los nuevos crecimientos como situaciones de excepcionalidad y de forma condicionada por las características naturales, ambientales, paisajísticas y agrícolas de las áreas donde se ubiquen.

Se establecen condiciones básicas para la contención del crecimiento en cada clase de suelo. En este sentido, la delimitación de suelo urbano en los ámbitos STD se limitará a enclaves de edificación con alto nivel de agrupamiento y consolidación; la clasificación de suelo urbanizable tendrá carácter excepcional para aquellas bolsas de suelo rodeadas por desarrollos urbanos; y en suelo rústico no incluido en un asentamiento se limitan las nuevas edificaciones al alojamiento temporal en Espacios Naturales y Rurales y a dotaciones que no tengan cabida en los núcleos por razones funcionales o formales.

El criterio de ajuste formal obliga a regular los crecimientos o la remodelación de las implantaciones preexistentes, de modo que no alteren los elementos básicos que definen el modelo original del asentamiento.

El PGO debe aplicar este criterio de ajuste formal para cualquier clase de suelo. Para ello, debe adaptar formal y paisajísticamente los asentamientos preexistentes de modo que los elementos de su estructura no sufran alteraciones significativas en sus dimensiones y carácter, y mantener la tipología tradicional de la edificación.

Aparte del cumplimiento de estos criterios, el PGO debe considerar las recomendaciones concretas que prevé el PIO-GC para cada uno de los ámbitos STD. Esto es, las recomendaciones tipológicas de carácter general en suelo rústico, las comunes al concepto de "vivienda tradicional de carácter rural", las de disposición en ladera de edificios exentos, las destinadas a edificaciones sobre lomos y morros, así como las específicas de las fichas de cada uno de los ámbitos STD que se encuentran en el municipio, y especialmente en lo relativo a la altura máxima de la edificación, la parcela mínima y a la edificabilidad.

Los ámbitos STD incluidos en Santa María de Guía son:

- STD1. Anzofé y Buenavista.
- STD 2. Desde El Palmital a la Hoya del Pinar y hasta Santa María de Guía.
- STD 27. De las Troyanas (Valleseco) a las Pinedas (Sta. M^a de Guía).
- STD 28. Entre la Montañeta y Marentel, al nordeste de Fagagesto (Gáldar).
- STD 33. Del Lomo del Saucillo (Gáldar) a Bascamao (Guía).

Las actuaciones ambientales para la corrección de los impactos naturales existentes y para la restauración ambiental y paisajística se regirán por lo dispuesto en la Sección 9 del Plan Insular, debiendo adoptar el PGO medidas encaminadas a potenciar la vegetación existente y la corrección de los impactos.

10.5 Adecuación a la Legislación Sectorial

La legislación sectorial específica que afecta al municipio ha sido tomada en consideración, incorporando sus determinaciones a la regulación del mismo. De este modo, para la

clasificación de los suelos y la regulación de los usos y actividades se han aplicado las exigencias que impone la legislación de Carreteras (Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias y Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias), de Costas (Ley 22/1998, de 28 de julio y Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), de Aguas (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y la Ley Territorial 12/1990, de 25 de julio, de Aguas de Canarias, así como el Decreto 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de Canarias), de Residuos (Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos para Canarias), y por la legislación de Patrimonio Histórico (Ley 11/2002, de 21 de noviembre, que modifica la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias).

El cumplimiento de la legislación sectorial en la fase de aprobación inicial se centra, aparte del cumplimiento general de la legislación antedicha, en la incorporación de todas aquellas sugerencias emitidas por las Administraciones consultadas en la fase de Avance del PGO. En este sentido, se recogen las solicitudes realizadas por la Dirección General de la Costa y del Mar. Subdirección General del Dominio Público Marítimo Terrestre; por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio; por la Dirección General de Salud Pública; por la Dirección General de Infraestructura Vial y por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, ambos de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

Igualmente, se atenderá a las sugerencias del Servicio de Patrimonio Histórico, de Planeamiento, y al Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria.

10.6 Cumplimiento de la Normativa de Ruido

La Directiva Europea sobre Ruido Ambiental (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental), y su trasposición al Derecho interno español a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 276, de 18/11/2003) ha generado diversas obligaciones respecto a la consideración de la calidad acústica en el sistema de planeamiento.

La Ley 37/2003 ha sido desarrollada por dos Reales Decretos, el RD 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, y el RD 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Para hacer cumplimiento a lo anterior, el PGO debe establecer la zonificación acústica delimitando distintos tipos de áreas acústicas y tener en cuenta la existencia de servidumbres acústicas.

Las áreas acústicas se clasifican en distintos tipos, en atención al uso actual o previsto del suelo. Los criterios para la delimitación se encuentran detallados en el Anexo V del RD 1367/2007 y son los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural. que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

- g) Espacios Naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

A cada uno de los tipos de áreas acústicas definidos se aplican unos objetivos de calidad acústica, en el sentido de que no superen determinados índices de inmisión, para los segmentos horarios diurno, vespertino y nocturno. Estos valores son establecidos a través de la ordenanza general de protección del medio ambiente aprobada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía.

Además de ello, deben recogerse en el PGO las servidumbres acústicas de los mapas de ruido de infraestructuras, conforme a los criterios del artículo 8 del RD 1367/2007.

Ambas cuestiones deben ser evaluadas y contener, si procediese, medidas correctoras que disminuyan los niveles sonoros.

Todo ello se representa gráficamente en el Plano de ordenación estructural OE.4 Zonificación acústica.

11. SENTENCIAS QUE AFECTAN AL PGO VIGENTE Y LA FORMA DE DARLES CUMPLIMIENTO

Las sentencias judiciales recaídas sobre el contencioso planteado contra el acuerdo de la COTMAC, de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de ordenación de Santa María de Guía son:

Nº de Orden	Procedimiento	Recurrente
1	065/2005	Doña Milagro Rodríguez Bolaños
2	266/2005	Don Fernando Rodríguez Cerpa
3	267/2005	Don Andrés Díaz Luis
4	274/2005	Don Mauricio Roque González y otros
5	277/2005	Don Eduardo Rivero Padrón
6	284/2005	Don Antonio Félix Afonso Padrón
7	330/2005	Cayest Turísticas, S.L.U
8	035/2006	Doña Rosario Hernández del Toro
9	254/2007	Don Fernando Rodríguez Cerpa y Don Andrés Díaz Luis

1. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Procedimiento ordinario nº 65/2005.

Se remite, con fecha 10 de julio de 2006, al Ayuntamiento de Santa María de Guía (Registro de entrada nº 4473), testimonio del Auto de 17 de abril de 2006 declarado firme.

Esta sentencia trae causa del acto dictado con fecha 3 de octubre de 2005, en el que se declaró la competencia de la Sala en el recurso contencioso administrativo número 2005, y se advirtió a las partes de la concurrencia de la causa de inadmisibilidad consistente en ser objeto del recurso la desestimación de la alegación presentada contra un plan urbanístico, sin haberse impugnado el propio plan.

Fue objeto del recurso la Resolución de 1 de diciembre de 2004, del Ayuntamiento de Santa María de Guía, por la que se resuelve desestimar la alegación número 36/2004, sobre la modificación del Plan General de ordenación.

La alegación citada fue desestimada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, por lo que la alegante recurre esta decisión.

En cualquier caso, la sala apreció que se trataba de un acto de trámite que impulsó el procedimiento y que no resultó recurrible autónomamente. Por ello, observa la concurrencia de la causa de inadmisión prevista en el artículo 51.1 de la LJ, por haberse interpuesto el recurso contra actividad no susceptible de impugnación.

2. Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Quinta. Procedimiento 266/2005.

El procedimiento versa sobre la evaluación de impacto ambiental a realizar en el proceso de adaptación del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Según la normativa comunitaria europea y estatal de aplicación, en la fecha en que se aprobó el Plan impugnado, no era exigible la evaluación ambiental.

Los terrenos de la actora, que la adaptación incluye en un sector de urbanizable ordenado, no reúnen los requisitos para ser incluidos en la clase de suelo urbano. Por todo, ha lugar al recurso de casación y desestimación del recurso contencioso-administrativo.

El recurso contencioso-administrativo nº 266/2005 interpuesto por Don Fernando Rodríguez Cerpa, fue estimado mediante sentencia de 17 de septiembre de 2008, anulando el acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables de la adaptación plena al Texto Refundido del Plan general de ordenación de Santa María de Guía.

El objeto del recurso era la anulación del Plan General en todas aquellas determinaciones referidas a la finca del actor, dividida por el PGO en dos partes; una de ellas como suelo urbano consolidado; y la otra, como urbanizable sectorizado incluido dentro de la unidad de actuación La Atalaya, y quedando ambas partes separadas por una calle peatonal. Sin embargo, según lo establecido en el recurso de casación, *“la sentencia margina los motivos de impugnación aducidos en la demanda y resuelve la controversia en el sentido de anular la adaptación del Plan General de ordenación del municipio de Santa María de Guía al Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, por no haber sido sometido a Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en la Directiva 85/337/CEE”*.

En suma, la Sala de instancia estima el recurso por haberse aprobado la adaptación del planeamiento sin realizar previamente la evaluación exigida por la Directiva 85/337/CEE, que considera de aplicación directa, lo que, según la propia sentencia, impide entrar a examinar las determinaciones del plan en las que el demandante centraba su impugnación.

Sin embargo, el Tribunal Supremo falla a favor de los recursos de casación interpuestos por el Gobierno de Canarias y por el Ayuntamiento de Santa María de Guía contra la sentencia de la sección 2ª de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sede de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 de septiembre de 2008 (recurso contencioso-administrativo 266/2005), quedando anulada y sin efecto.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal Supremo desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Fernando Rodríguez Cerpa contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó el Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

3. Sentencia de 19 de febrero de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, recaída en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 267/2005, interpuesto por Don Andrés Díaz Luis. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Procedimiento ordinario.

Se declara firme la Sentencia nº 24/08 de fecha 19 de febrero de 2008, por resultar *“Declarar desierto el recurso de casación presentado por Andrés Díaz Luis contra resolución dictada por T.S.J. Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, en los autos número 0000267/2006, con devolución a la misma de las actuaciones recibidas; no se hace expresa imposición de costas”*.

El demandante impugna el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan general de ordenación de Santa María de Guía, e interpone recurso contencioso administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia en la que se declare la nulidad de dicha Resolución de la COTMAC, y se clasifique la totalidad de la parcela de 700 m² como suelo urbano consolidado, con los efectos inherentes a dicha clasificación.

La sentencia falla la desestimación del recurso, al no compartir las conclusiones del informe pericial en que consideraba la parcela como suelo urbano.

4. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo contencioso-administrativo. Sección segunda. Procedimiento ordinario nº 00274/2005

Como antecedentes de hecho, hay que reseñar que se impugna el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan general de ordenación de Santa María de Guía, en lo que corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado de San Felipe (SU-4 y SUC-4).

La sala de lo contencioso-administrativo desestima, por múltiples razones, el recurso interpuesto por la representación procesal de D. Mauricio Roque González y otros, contra el acto administrativo a que se refiere el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por ser ajustado a derecho.

5. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 277/05

La Sentencia del TSJC estima el recurso contencioso administrativo nº 277/2005, interpuesto por D. Eduardo Rivero Padrón, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

El Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación contra la sentencia de 28 de abril de 2008, que anula, y ordena devolver las actuaciones a la sala para que, con retroacción de las mismas al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia, dicte nueva sentencia resolviendo lo que proceda sobre las cuestiones suscitadas y pretensiones formuladas por los litigantes.

Es por ello que se formula sentencia de 5 octubre de 2012 por el TSJC, sala de lo contencioso-administrativo que desestima el recurso contencioso-administrativo 277/2005, manteniendo la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado de San Felipe (SU-4 SUC-4), por ser ajustada a derecho.

6. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 284/2005.

Con fecha 28 de abril de 2008 se dictó sentencia por la que se estimaba el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de D. Antonio Félix Afonso Padrón (por falta de declaración de impacto del Plan).

A dicha sentencia se interpone recurso de casación, dictando el Tribunal Supremo sentencia de 28 de mayo de 2012 en la que falla haber lugar al recurso de casación, anula la sentencia de 28 de abril de 2008, y ordena devolver las actuaciones a la sala de instancia para que, con retroacción de las mismas al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia, dicte nueva sentencia resolviendo lo que proceda sobre las cuestiones suscitadas y pretensiones formuladas por los litigantes. En esta nueva sentencia del TSJC, se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de D. Antonio Félix Afonso Padrón

En conclusión, la Sala desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

7. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 330/2005.

El TSJC, sala de lo contencioso-administrativo, dicta sentencia el 3 de junio de 2009 estimando el recurso nº 330/2005, interpuesto por la entidad mercantil Cayest Turísticas S.L.U. contra el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

El Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, declara haber lugar al recurso de casación nº 1033/2010 contra la citada sentencia de 3 de junio de 2009, que declara anulada y sin efecto, pero estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Cayest Turísticas, y en su virtud:

- a) Declara la nulidad de la determinación complementaria prevista en el sector SUR-5 (ter) Guía III, por la que se establece como compensación del exceso de aprovechamiento urbanístico la ejecución de las obras del SGPU1, así como la correlativa, contenida en la finca correspondiente al Sistema General de usos terciarios y parque urbano en Lomo Guillén de que sea ejecutado con cargo al exceso de aprovechamiento del sector SUR5.
- b) Desestima las demás pretensiones del demandante.

De cara a hacer cumplir esta sentencia, la Revisión del Plan General ha eliminado la condición de la ficha del sector SUR-5 del PGO vigente, y compensado el exceso de aprovechamiento a través de la adscripción de Sistemas generales.

Tal y como recoge el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada del presente Plan, la ficha del SUSNO/T-1 Lomo Guillén, que se anexa seguidamente, establece como determinaciones complementarias que:

“A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito el Sistema General Sanitario Asistencial 3, localizado en las inmediaciones del núcleo de La Atalaya en el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2.

SUSNO/T-1 Lomo Guillen


Ambito de ordenación o sector:	SUSNO/T-1 Lomo Guillen	
Ambito de gestión:	A determinar por el Plan Parcial que lo desarrolle	
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	
Superficie del Sector:	77.626,01 m ²	
Superficie del Sistema General Adscrito:	SG-SA-3	6.308,00 m ²
Superficie del Sistema General Incluido:	SG-EL-PU 1	34.169,00 m ²
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:		43.380,01 m ²
Coefficiente de Edificabilidad:	0,600 m ² /m ²	Uso Característico: Terciario
Sup. Máxima edificable:	46.617,41 m ²	Usos compatibles: Comunitarios
Aprovechamiento Total:	47.489,619 U.A.	Sistema de Ordenación: Edificación Singular
Aprovechamiento Medio:	0,673 U.A./m ²	Altura máxima de la edificación: 3 plantas
Sistema de Ejecución:	Privado	Sistema de Ejecución: 15 metros a cumbre
Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión	

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- En la ordenación general del sector se incluye el Sistema General de Parque Urbano 1 y acondicionamiento del barranco de Santa María de Guía, con una superficie total de 34.169 m², de los cuales un mínimo de 22.000 m² deberán destinarse a parque urbano, quedando el resto condicionado al deslinde del dominio público hidráulico.
- En contigüidad al cauce del barranco de Guía se localizarán los espacios libres y las dotaciones correspondientes al sector, con una edificabilidad total de 0,1 m²/m² referida a la superficie total del sector. El resto de la edificabilidad 0,5 m²/m² se destinará al desarrollo de un Equipamiento General Terciario, Comercial y de Ocio.
 - El sistema de ordenación a emplear será el de edificación singular aislada en todos los casos.
 - 1.- La localización del Espacio Libre público es vinculante.
 - 2.- La localización de las dotaciones locales y del equipamiento general terciario es indicativa.
 - 3.- El vial de borde que colinda con el SUNCU 1.1 Lomo Guillen es vinculante.
 - El Plan Parcial ordenará el SG-PU 1 en su totalidad, incluido el cauce del barranco.
 - El Plan Parcial que se redacte delimitará las unidades de actuación que desarrollen el sector.
- A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito el Sistema General Sanitario-Asistencial 3, localizado en las inmediaciones del núcleo de la Atalaya en el suelo Rústico de Protección de Infraestructura y Equipamiento 2.

DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL

- El cauce del barranco de Guía se ordenará como espacios libres, en el que se tendrá en cuenta el deslinde del dominio público hidráulico, con la definición del cauce dimensionado convenientemente para las avenidas de aguas y la definición de los espacios de paso y esparcimiento susceptibles de ser utilizados como tales, teniendo en cuenta que tienen que ser considerados como continuidad de la ordenación de todo el cauce del Bco de Guía, entendiéndolo como un elemento conector que fomenta la movilidad entre los sectores y ámbitos de suelo urbanizable y urbano en el caso de la ciudad de Guía, y posible conectividad con el municipio de Galdar. Además deberá resolverse un paseo peatonal de borde, como elemento de transición con el suelo rústico.
- Se dejará una franja de espacio libre como barrera de protección de la GC-2.
- Se deberá, como medida preventiva, realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesario la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en las viviendas y usos educativos más expuestos a este tipo de contaminación (SUNCU 1.1 y SUCU 1.3), según la legislación vigente, en tanto que el SUSNO-T1 posee unos niveles de intensidad de 60L diarios y 50L nocturnos.

CARRETERAS: Según lo establecido en las normas del PGD el sector está afectado por el paso de la GC-2 y la GC-292 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

GC-2	GC-292
Dominio: 8mt	Dominio: 3mt
Servidumbre: 15mt	Servidumbre 5mt
Afección: 7mt	Afección: 3mt
Línea Límite Edific.: 30mt	Línea Límite Edific.: 12mt

NOTA: El Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias. Artículo 16.2 Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.

8. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 35/2006.

El TSJC, sala de lo contencioso-administrativo, dicta sentencia con fecha de 27 de junio de 2008 en el recurso contencioso-administrativo nº 35/2006, interpuesto por Doña Rosario Hernández del Toro, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

Esta sentencia se recurre en casación y con fecha 27 de septiembre de 2012 se dictó sentencia por la sección quinta, de la sala tercera del Tribunal Supremo, fallando haber lugar al recurso de casación interpuesto en representación del Gobierno de Canarias contra la sentencia de la sección segunda, de la sala de lo contencioso administrativo del TSJC, sede de Las Palmas de Gran Canaria, de 27 de junio de 2008 (recurso contencioso-administrativo 35/20069, que queda anulada y sin efecto.

El TSJC dicta sentencia firme el 21 de noviembre de 2012 desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Doña Rosario Hernández del Toro, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005.

9. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 254/2007.

Sentencia del TSJC de 26 de mayo de 2008. Se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de fecha 17 de mayo de 2007, dictada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, en virtud de la cual se aprobaba el establecimiento del sistema de ejecución de la Unidad de Actuación de La Atalaya 2 por compensación, y se aprobaba definitivamente el Proyecto de compensación y las bases de actuación de la Junta de Compensación. El recurrente solicita la nulidad de la resolución impugnada, alegando que sus parcelas reúnen los requisitos para ser clasificadas como suelo urbano, por lo que nunca debieron incluirse en la unidad de actuación cuestionada, y que el proyecto de

compensación ha sido modificado tras el trámite de información pública, sin que hubieran sido advertidos previamente, reduciendo la superficie de sus parcelas, así como que no existe informe técnico que justifique el proyecto aprobado.

Sin embargo, la sentencia falla la desestimación del recurso, y declara conforme a derecho el acto administrativo expuesto en el antecedente primero de la sentencia y recogido en el párrafo anterior.

12. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009

En base a lo dispuesto en este acuerdo, la Memoria debe contener un análisis completo sobre todas las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

Ello se deriva de que en base al artículo 105.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la competencia para proponer al órgano judicial la inexecución de sentencia por imposibilidad material o legal, corresponde al órgano administrativo obligado a su cumplimiento.

En relación con los instrumentos de ordenación, es necesario extremar las garantías administrativas antes de la citada propuesta de inexecución de resoluciones judiciales firmes que, por su contenido, pueden ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios.

Por ello, se contiene un análisis sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que puedan suponer un impedimento o limitación de posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, para si así fuera, incorporar en el PGO el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la administración que formula el Plan, en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Con todo, una vez analizada la nueva ordenación propuesta sobre la del PGO vigente, se han estudiado los siguientes grupos de modificaciones:

1. Retranqueos en tipologías en suelo **urbano** y **urbanizable ordenado** en el sistema de ordenación de manzana cerrada.

Se trata de la aplicación de unos retranqueos en tipologías edificatorias en el sistema de ordenación de manzana cerrada (b y m), en la que las condiciones genéricas de esas tipologías no prevén retranqueos respecto a sus linderos. No obstante, se hace necesario establecer unos retranqueos que persigan los siguientes objetivos:

a.- Evitar una ruptura de líneas de fachadas preexistentes y su relación entre el espacio público y privado, o una mejora en las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones que lindan con viarios de pequeña dimensión o ajardinados, en tipologías de manzana cerrada (b y m). Para ello se establecerán espacios libres privados o jardines privados que modifiquen la implantación del plano de fachada con respecto a la alineación exterior u oficial en la tipología b y m, mediante el establecimiento de una alineación interior representada en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Este criterio se aplicará cuando:

- Las edificaciones preexistentes aconsejen que la alineación interior se sitúe sobre el plano de fachada preexistente, a los efectos de conformar una fachada continua que responda a la tipología edificatoria implantada.

- Las edificaciones a construir lindan con caminos públicos peatonales o rodoviales de pequeña dimensión o con árboles de copa o palmeras, que aconsejen un retranqueo del plano de su fachada a los efectos de garantizar las condiciones de salubridad y servidumbres de vista de las edificaciones. Para ello se establecen las siguientes medidas de retranqueo de la alineación interior respecto a la exterior en función de la altura de la edificación:

- a. En tipologías b3 y m4, 3 metros.
- b. En tipología b2, 2 metros.

b.- Implantar medidas de integración que eviten las medianeras vistas debido al cambio de tipologías edificatorias en una misma manzana, mediante el establecimiento de un retranqueo del plano de fachada respecto al lindero lateral de la edificación, que permita la apertura de huecos y su tratamiento como una fachada. Este retranqueo se entenderá como espacio libre ajardinado, y el establecimiento de la fachada lateral se representa en los planos con la línea límite de edificación, o por defecto en la tipología edificatoria que se regula en la Normativa de ordenación pormenorizada.

c. Medidas correctoras para parcelas de tipologías edificatorias “b” en contacto con el suelo rústico

Se establecen las siguientes medidas correctoras para las parcelas con tipología edificatoria de manzana cerrada b1, b2 y b3 que lindan con suelo rústico:

- Retranqueos de la edificación respecto al límite de la parcela con el suelo rústico. A los efectos de evitar medianeras vistas y para las edificaciones de nueva implantación o ampliación de las existentes, cuando la parcela límite con el suelo rústico, la edificación a construir o la ampliación sobre la edificación existente deberá retranquearse un mínimo de 2 metros desde la línea límite de clasificación, debiendo constituirse fachadas traseras. Este retranqueo de 2 metros se representa en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Asimismo esta distancia podrá verse ampliada si por aplicación del fondo máximo edificable de cada tipología ésta diera lugar a retranqueos mayores, o si por necesidades de carácter ambiental se considera necesario aumentar la citada distancia siempre que se establezca a través de convenio urbanístico. La franja del retranqueo deberá ser ajardinada permitiéndose los usos y construcciones regulados para los espacios libres privados del artículo 192. Esta determinación podrá dejar de aplicarse, aún estando representada en planos de ordenación pormenorizada, si la parcela se sitúa en pendiente ascendente y la edificación resultante no sobresale del terreno, o si la parcela urbana limita con un camino público del suelo rústico.

En conclusión, en este punto, en tanto que se trata de un criterio general establecido para todo el ámbito territorial, ante la necesidad de solucionar una determinada problemática detectada y regulada en la Normativa del PGO, no se considera una limitación singular del aprovechamiento por cuanto que es aplicable con carácter general.

2. Cambios de usos en el suelo urbano.

En el PGO vigente no se reconoció la calificación específica de las infraestructuras de transporte, estaciones de servicios, y se planteaba la reconversión a futuro de estos usos, al estar en tipologías de uso residencial predominante. Ello se debió, en parte, a que en el momento en que se aprobó el PGO vigente, la carretera Guía-Agaete estaba recién construida, con lo que no parecía necesario mantener estas estaciones de servicios.

Sin embargo, en el proceso de ordenación que ha llevado la Revisión actual del PGO, se consideran estas infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento del suelo urbano residencial. Por ello, el PGO opta por darle prioridad a este uso sobre el establecido por el PGO vigente.

Desde la entrada en vigor del PGO vigente se puso en evidencia por parte de los particulares incluso, la necesidad de que estas infraestructuras existentes en el territorio se regularan convenientemente. Es más, en el transcurso de la tramitación de esta Revisión no sólo no se ha recibido ninguna alegación en contra de esta propuesta, sino que se recibe a la aprobación inicial del documento (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012), alegación solicitando que se definan los parámetros urbanísticos que conforman la tipología edificatoria para la estación de servicio y usos complementarios.

Por todo ello, se trata de un reconocimiento y regulación específica de aquellas actividades existentes en el territorio y fundamentales para el funcionamiento del suelo urbano.

3. Cambios de tipología por reconocimiento de una tipología más adecuada.

En el estudio de la ordenación pormenorizada del suelo urbano que acomete la presente Revisión del PGO, se hace necesario adecuar algunas tipologías edificatorias al ámbito en que se ubican, o bien derivado del análisis de la ordenación que les dio cobertura, o bien por cuestiones morfológicas o ambientales necesarias.

En el primer grupo encontramos una serie de tipologías reguladas en el PGO vigente que no daban respuesta a las tipologías edificatorias planteadas por los instrumentos de ordenación que, en el momento de su implantación, le dieron cobertura. Esto fue debido a que el PGO vigente, en su intento de homogeneizar las distintas situaciones en tipologías edificatorias para cada ámbito, no tuvo en cuenta las especificidades concretas de cada una. Por ello, esta Revisión del PGO, una vez analizada esta problemática, opta por recuperar la ordenación inicial prevista en esos instrumentos e incorporarla en la normativa de esta Revisión del PGO.

En el segundo grupo, al analizar las tipologías edificatorias que propuso el PGO vigente, se considera que la implantación de las mismas en el territorio puede tener consecuencias lesivas para el mismo. Como ejemplo, en el SUCU 8 El Gallego, la tipología b2 del PGO vigente no reconoció las edificaciones en cuevas existentes en el ámbito. De materializarse los parámetros de esta tipología b2 podrían ponerse en riesgo la estabilidad de las casas cuevas preexistentes. Ello dio lugar a una reconsideración de la tipología propuesta para adecuarla al ámbito, creando esta Revisión una tipología específica de vivienda en casa cueva, regulada en la Normativa, tanto para el suelo urbano como para los suelos rústicos de asentamiento rural.

También en el Gallego, se establece como criterio homogéneo una altura máxima de 2 plantas, por lo que se replantea la tipología b3 del PGO vigente. El mantenimiento de esta tipología b3 constituiría, además, una reserva de dispensa puesto que toda la zona mantiene una altura de 2 plantas.

Otro ejemplo se da en el Palmital, en el que se recorta el fondo de una manzana prevista por el PGO vigente, por razón de una topografía inadecuada para la implantación de la edificación. Además, para resolver la ordenación de este ámbito la presente Revisión regula en esta tipología (Ch) de forma conjunta la pendiente del territorio con el fondo máximo que se le otorga, de manera que no se generen impactos indeseados.

También en este caso, en San Juan, se modifica en la presente Revisión la tipología de una manzana respecto del PGO vigente, pasando de b2 a Ch. Esto se debe a que la manzana se configura con una edificación y una huerta trasera que se ajustan más a la tipología de casa con huerta (Ch) que a la prevista en el PGO vigente.

Igualmente, es especialmente significativo el caso de los SRAR puesto que el PGO vigente los había ordenado con tipologías edificatorias más propias del suelo urbano, asumiendo este PGO una ordenación acorde a su carácter de asentamientos en el medio rural.

Por ello, se puede concluir que no se trata de una lesión en los derechos de los particulares, puesto que esta Revisión modifica o ajusta las tipologías previstas en el PGO vigente para solucionar las diferentes problemáticas descritas.

4. Reconocimiento de viarios preexistentes.

La Revisión del PGO reconoce vías y caminos preexistentes de acceso público, que dan servicio a diferentes edificaciones en el suelo urbano que no estaban amparadas por el PGO vigente, y que resultan imprescindibles para la ordenación pormenorizada.

En este caso, se trata de un reconocimiento de la realidad existente, incluso reconocida en el catastro como viario, por lo que no era susceptible de aprovechamiento alguno.

5. Otros casos: SUSO/I-1 Llano Alegre.

Los informes de la Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar emitidos al Plan General establecen que el sector de suelo urbanizable SUSO/I-1, al estar afectado por la zona de influencia de 500 metros, supera la densidad de edificación media de todos los sectores urbanizables del municipio, y por ello no cumple con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio).

Para subsanar este requerimiento se ha reducido la edificabilidad del sector del SUSO/I-1 hasta que ésta no supere la densidad media de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio. La modificación del coeficiente de edificabilidad de este sector conlleva, además, que la edificabilidad global del mismo disminuya y por tanto se debe variar la ordenación pormenorizada del sector. En particular se ha procedido a disminuir la edificabilidad de las distintas tipologías edificatorias de las parcelas industriales así como de las parcelas de equipamiento y dotación. Esta variación no impide el desarrollo óptimo del sector industrial.

De cara a considerar si esta exigencia legal puede dar lugar a indemnizaciones en los bienes y derechos de los propietarios, es necesario recordar que este sector proviene del PGO vigente, en el que se planteaban tres sectores de suelo urbanizable con uso industrial (sectores 8.1, 8.2 y 8.3 Llano Alegre). En la presente Revisión del Plan General el sector 8.1 se categoriza como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, quedando para el uso industrial el antiguo sector 8.2, actual sector de suelo urbanizable SUSO/I-1 cuyo Plan Parcial inició su tramitación sin concluirla, por cuanto que se decidió incorporar la ordenación de este sector a la Revisión del Plan General; y el antiguo sector 8.3, que se mantiene como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

La gestión de este sector de suelo urbanizable 8.2 del Plan General vigente se comienza en 2009, cuando por Decreto de Alcaldía de 27 de julio de 2009, se asume la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privado por

compensación, para la gestión y ejecución de este sector, incoando al mismo tiempo los expedientes para la aprobación del establecimiento del sistema de ejecución referido y adjudicación de la actividad de gestión a la entidad promotora, aprobando inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación. Igualmente se aprueba el informe de Sostenibilidad y el Plan Parcial del SUSNO 8.2 Llano Alegre, publicándose en el BOP de 10 de agosto de 2009 y en dos de los periódicos de mayor difusión el 31 julio de 2009.

Con posterioridad, el promotor del sector decide junto con el Ayuntamiento, desistir de la tramitación del Plan Parcial e incorporar la ordenación del sector al Plan General con ocasión de su Revisión para su adaptación a la Ley de Directrices y demás legislación de aplicación.

Es por ello que es el presente Plan General el instrumento de ordenación que da cobertura y valida la ordenación del SUSO/I-1, tras haberse incorporado al mismo, desistiendo de su tramitación mediante instrumento de desarrollo del PGO vigente.

Por ello, se puede concluir que no se trata de una lesión en los derechos de los particulares, puesto que el desarrollo de este sector se contiene en esta Revisión, dándole cobertura jurídica a su ordenación, que ha sido modificada para atender al requerimiento legal establecido en el Informe de Costas, de carácter vinculante en la tramitación. En cualquier caso, esta modificación soluciona la problemática planteada permitiendo la viabilidad y el óptimo desarrollo del sector en cualquier caso.

13. MEDIDAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

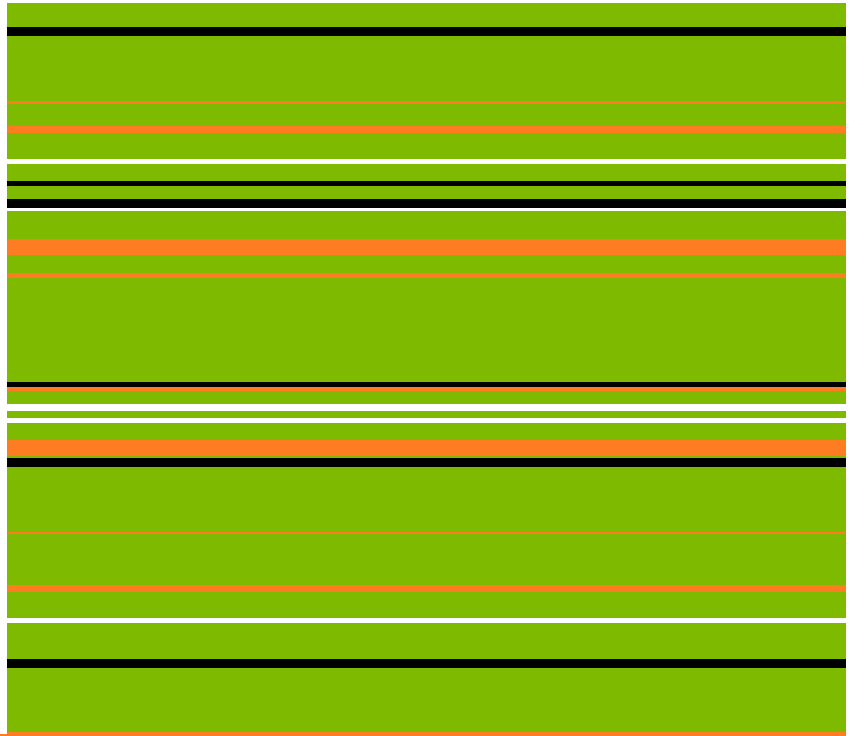
Con la correcta ubicación espacial de las actuaciones del Modelo de Ordenación propuesto en Santa María de Guía, se garantiza en gran medida, una buena integración en el medio por lo que, además de la elección del emplazamiento como medida preventiva en esta fase del Plan, deberán evaluarse las afecciones que se producirían a partir del planeamiento de desarrollo y el de ejecución para poder controlar el “cómo” se realizan las acciones, cuestión que, obviamente, escapa a los objetivos planteados en este instrumento de planeamiento.

De cualquier modo, el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, propone la adopción de de medidas compensatorias y correctoras, con el fin de establecer recomendaciones a la hora de ejecutar el planeamiento. Tanto estas medidas que se exponen a continuación como, las medidas incorporadas en las fichas de evaluación, en cada una de las piezas evaluadas en este informe, deberán integrarse en la Normativa del Plan General.

En concreto se deberán adoptar las medidas establecidas en las Normativas del presente PGO, reguladas en los documentos normativos para asegurar su obligado cumplimiento. Estas medidas versarán sobre:

1. Medidas ambientales de carácter general (para las labores de revegetación y/o restauraciones paisajísticas).
2. La protección de ejemplares de *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera*.
3. La protección de áreas de suelo rústico que albergan Hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
4. La prevención de ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones.
5. La prevención de áreas con riesgo de transgresión marinas.
6. La prevención de zonas con riesgo de desprendimientos
7. La prevención relacionada con los incendios forestales.
8. La prevención relacionada con los incendios en invernaderos.

9. La prevención relacionada con riesgo por erupción volcánica.
10. La restauración e integración paisajística de áreas degradadas delimitadas en el plano de información IA.12.
11. La integración de las nuevas áreas de suelo urbano.
12. Las medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública.
13. El ahorro energético.
14. Las medidas correctoras para los suelos con calificación industrial.
15. Las medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas del desarrollo del suelo.
16. Las condiciones para la defensa y mejora de los valores naturales y usos tradicionales.
17. Las condiciones para las infraestructuras y construcciones en suelo rústico.
18. Las medidas correctoras para las edificaciones y construcciones en asentamientos rurales.



Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Julio 2016



ÍNDICE

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1 Naturaleza, objeto y ámbito de ordenación.....	1
Artículo 2 Revisión y Modificación.....	1
Artículo 3 Interpretación y aplicación.....	2
TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	3
CAPITULO I DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	3
Artículo 4 Áreas territoriales.....	3
Artículo 5 Clases de suelo.....	3
Artículo 6 Categorías de suelo.....	3
Sección 1ª Suelo Urbano.....	4
Artículo 7 Categorización.....	4
Artículo 8 Ámbitos de suelo urbano.....	5
Sección 2ª Suelo urbanizable.....	6
Artículo 9 Categorización.....	6
Artículo 10 Sectores de suelo urbanizable.....	7
Sección 3ª Suelo rústico.....	8
Artículo 11 Categorización.....	8
Sección 4ª Ámbitos de ordenación.....	9
CAPÍTULO II CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	12
Artículo 12 Calificación básica.....	12
Artículo 13 Elementos de la estructura general.....	12
Artículo 14 Calificación de los Sistemas Generales.....	13
Artículo 15 Equipamientos Estructurantes.....	17
Artículo 16 Gestión y ejecución de los Sistemas Generales.....	18
CAPÍTULO III DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO	19
Artículo 17 Aprovechamiento urbanístico.....	19
Artículo 18 Aprovechamiento medio.....	20
Artículo 19 Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	20
Artículo 20 Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.....	21
Artículo 21 Disposiciones para viviendas protegidas y suelo para su localización preferente.....	21
TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO	22
Artículo 22 Régimen general del suelo urbano.....	22
Artículo 23 Régimen del suelo urbano consolidado.....	22
Artículo 24 Régimen del suelo urbano no consolidado.....	22
TITULO IV RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE	23
Artículo 25 Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables.....	23
Artículo 26 Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.....	23
Artículo 27 Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.....	23
TITULO V RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO	24
CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES	24
Artículo 28 Definición y delimitación.....	24
Artículo 29 Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico.....	24
Artículo 30 Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico.....	26
Artículo 31 Parcelaciones y segregaciones en suelo rústico.....	26
Artículo 32 Régimen Jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE.....	27
Artículo 33 Unidad de explotación o de producción.....	28
Artículo 34 Condiciones generales del uso de infraestructuras de uso público en suelo rústico y titularidad pública o privada.....	28
Artículo 35 Condiciones de implantación de los usos ambientales.....	29
Artículo 36 Condiciones para los proyectos de restauración y rehabilitación ambiental.....	29
Artículo 37 Condiciones para el uso y conservación de la vegetación en suelo rústico.....	31
Artículo 38 Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales.....	33

Artículo 39	Condiciones para la instalación de colmenas	36
Artículo 40	Condiciones específicas para los movimientos de tierra	36
Artículo 41	Cerramientos y vallados.....	38
Artículo 42	Condiciones generales de los accesos en suelo rústico: caminos y senderos	41
Artículo 43	Protección de caminos	41
Artículo 44	Condiciones para las intervenciones en edificaciones tradicionales.....	42
Artículo 45	Condiciones generales para las intervenciones sobre construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes y permanentes en suelo rústico, salvo asentamientos rurales.	44
Artículo 46	Condiciones generales de integración paisajística de edificaciones e infraestructuras.....	45
Artículo 47	Admisibilidad de la instalación de energías renovables en suelo rústico.....	47
Artículo 48	Protección del Patrimonio Histórico	48
Artículo 49	Condiciones de implantación del uso provisional	49
Artículo 50	Condiciones de implantación del Turismo Rural.....	49
CAPÍTULO II.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL		52
Artículo 51	Condiciones generales de los Proyectos de Actuación Territorial.....	52
Artículo 52	Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial.....	53
CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		54
Artículo 53	Carácter de los usos	54
Artículo 54	Categorización del suelo rústico	54
Artículo 55	Criterios generales en las categorías de suelo rústico	55
Artículo 56	Régimen del suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1).....	57
Artículo 57	Régimen del suelo rústico de protección natural 2 (SRPN2).....	58
Artículo 58	Régimen del suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP1)	60
Artículo 59	Régimen del suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP2)	62
Artículo 60	Régimen del suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP3)	64
Artículo 61	Suelo rústico de protección paisajística 4 (SRPP4).....	66
Artículo 62	Suelo rústico de protección cultural (SRPC).....	68
Artículo 63	Suelo rústico de protección costera (SRPCT)	70
Artículo 64	Suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG1).....	70
Artículo 65	Suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2).....	73
Artículo 66	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1).....	75
Artículo 67	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).....	77
Artículo 68	Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)	78
Artículo 69	Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA).....	79
Artículo 70	Suelo rústico de protección territorial (SRPT).....	80
CAPÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS, ACTIVIDADES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE USO PRIMARIO EN SUELO RÚSTICO.....		81
Artículo 71	Consideraciones generales sobre los usos agrícola y ganadero.....	81
Artículo 72	Actos de ejecución comunes a la actividad agraria (agrícola, ganadera y forestal)	85
Artículo 73	Actos de ejecución específicos del uso agrícola.....	88
Artículo 74	Actos de ejecución específicos del uso ganadero	91
Artículo 75	Condiciones de implantación de usos agrícolas	92
Artículo 76	Complejos agrícolas.....	122
Artículo 77	Cuevas	124
Artículo 78	Condiciones de implantación de usos ganaderos.....	126
Artículo 79	Complejos ganaderos	145
Artículo 80	Condiciones específicas de las miniqueserías	146
Artículo 81	Condiciones de las edificaciones forestales	146
Artículo 82	Condiciones de las áreas de acampada	147
Artículo 83	Condiciones particulares de los albergues	148
TÍTULO VI DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO		149
CAPÍTULO I. RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO		149
Artículo 84	Bienes de dominio público o demaniales.....	149
Sección 1ª Bienes de dominio público marítimo terrestre.....		149
Artículo 85	Régimen del dominio público marítimo-terrestre	149
Artículo 86	Servidumbre de Protección.....	150
Artículo 87	Servidumbre de tránsito.....	152

Artículo 88	Servidumbre de acceso al mar.....	152
Artículo 89	Zona de influencia.....	152
Artículo 90	Obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (Disposición Transitoria Cuarta).....	153
Artículo 91	Régimen específico de Costas para el suelo urbanizable.....	153
Artículo 92	Régimen específico de Costas para el suelo urbano.....	154
Sección 2ª	Bienes de dominio público de carreteras.....	155
Artículo 93	Dominio público de Carreteras.....	155
Artículo 94	Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a las carreteras.....	156
Artículo 95	Zonas contiguas de protección.....	156
Artículo 96	Línea límite de edificación.....	157
Artículo 97	Dimensiones de las zonas de servidumbre, afección y de la línea límite de la edificación de las carreteras.....	157
Artículo 98	Esquema de Franjas de Protección y Línea Límite de Edificación en a Red Regional de Carreteras.....	159
Artículo 99	Dominio Público, servidumbres y zonas en las carreteras insulares.....	160
Artículo 100	Afecciones de la Ley de Carreteras según la clase y categoría de suelo.....	160
Artículo 101	Determinaciones de aplicación a áreas residenciales o turísticas y nuevas urbanizaciones.....	163
Artículo 102	Determinaciones de aplicación para la Carretera de Interés Regional GC-2.....	163
Sección 3ª	Bienes de dominio público hidráulico.....	164
Artículo 103	Régimen aplicable a los bienes de dominio público hidráulico.....	164
Artículo 104	Extracción de áridos.....	166
Artículo 105	Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.....	167
Artículo 106	Condiciones del uso del agua en urbanizaciones o instalaciones turísticas.....	167
CAPÍTULO II. PATRIMONIO HISTÓRICO.....		167
Artículo 107	Definición de Patrimonio Histórico Municipal.....	167
Artículo 108	Área de Influencia del Patrimonio Histórico.....	169
Artículo 109	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.....	169
Artículo 110	Niveles de protección.....	169
Artículo 111	Tipos de intervención en el Patrimonio Histórico.....	170
Artículo 112	Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.....	171
Artículo 113	Obligaciones de conservación.....	171
Artículo 114	Conservación y Protección del Patrimonio Catalogado.....	172
Artículo 115	Edificaciones catalogadas en suelo urbano y urbanizable.....	172
Sección 1ª	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO.....	173
Artículo 116	Determinaciones Generales.....	173
Artículo 117	Catálogo de Edificios de Interés Arquitectónico y Etnográfico.....	174
Artículo 118	Condiciones de Conservación.....	174
Artículo 119	Derechos derivados de la Protección del Patrimonio Histórico.....	175
Artículo 120	Ruina.....	175
Artículo 121	Intervenciones en la protección integral.....	175
Artículo 122	Usos.....	176
Artículo 123	Intervenciones en la protección ambiental.....	177
Artículo 124	Usos.....	178
Artículo 125	Intervenciones en la protección parcial.....	179
Artículo 126	Usos.....	179
Sección 2ª	Patrimonio Arqueológico.....	180
Artículo 127	Yacimientos Arqueológicos.....	180
Artículo 128	Determinaciones de protección para los yacimientos arqueológicos.....	180
Artículo 129	Determinaciones de protección para las áreas de probabilidad arqueológica.....	180
CAPÍTULO III. MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.....		181
Artículo 130	Medidas para la prevención de riesgos naturales de las áreas delimitadas en el plano IA.16 del presente PGO.....	181
Artículo 131	Medidas correctoras para la restauración e integración paisajística de áreas degradadas en el plano IA.12 del presente PGO.....	183
Artículo 132	Medidas correctoras para la atenuación del impacto sonoro para áreas industriales.....	184
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN O DE FUERA DE ORDENACIÓN.....		185

Artículo 133 Edificaciones, instalaciones, construcciones, usos y actividades que resulten disconformes con la nueva regulación sobrevenida	185
Artículo 134 Efectos de la calificación de consolidación o de fuera de ordenación	187
TITULO VII ANEXOS A LA PRESENTE NORMATIVA	191
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	191
PRIMERA.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DE SUS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	191
SEGUNDA.- EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO	192
TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 53 Y 60 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO URBANO	193
DISPOSICIONES FINALES	194
ÚNICA.- LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES GANADERAS	194

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Naturaleza, objeto y ámbito de ordenación.

1.-El presente Plan General de Ordenación de Santa María de Guía (PGO) es el instrumento de ordenación urbanística de carácter integral del territorio del municipio de Santa María de Guía, según determina el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC).

2.- El Plan General, conforme a la legislación aplicable y en el marco de los instrumentos de ordenación territorial, tiene por objeto:

- a. La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo de su organización y desarrollo futuro, determinando los elementos de la estructura general y la clase, categoría, calificación y uso global del suelo, así como los restantes contenidos expresados en la legislación aplicable.
- b. La ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y asentamientos para los que el Plan General establece la ordenación pormenorizada completa, desglosado en un Plan Operativo al concurrir en el municipio los requisitos exigidos por el artículo 33 del TRLOTENC.
- c. La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de su ejecución.

3.- El área de ordenación del presente Plan General de Ordenación comprende la totalidad del territorio del municipio de Santa María de Guía, con exclusión de aquellas áreas incluidas en un Espacio Natural Protegido, para las cuales, hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación que les son propios, se establece en la presente Normativa de Ordenación Estructural un régimen transitorio en la Disposición Transitoria Primera, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTENC.

4.-El perímetro del área de ordenación es el delimitado gráficamente en el Plano IA.1.

Artículo 2 Revisión y Modificación

1.- El presente PGO, tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser revisado o modificado, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación del mismo a las nuevas necesidades, además de la debida actualización del Plan Operativo a los 4 años de la aprobación definitiva del PGO, atendiendo a lo dispuesto en el TRLOTENC.

2.- El PGO deberá ser revisado por la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el artículo 56.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (en adelante, Reglamento de Procedimientos).

3.- Se entenderá por modificación del PGO, las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, que no se consideren revisión del mismo.

4.- En cualquier caso, y cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General de Ordenación, y demostrar su coherencia con el modelo territorial definido por la ordenación estructural. Además, en caso de modificaciones cualificadas, deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 59.1 del Reglamento de Procedimientos.

Artículo 3 Interpretación y aplicación.

1.- Las determinaciones de este Plan General de Ordenación deberán 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.

2.- La interpretación del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la legislación aplicable.

3.- Los planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General de Ordenación. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo con relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

4.- La aplicación del Plan General de Ordenación, en su caso, se realizará siguiendo el orden de prelación de las fuentes interpretativas:

- a) Normativa de ordenación estructural y Normativa de ordenación pormenorizada.
- b) Planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada.
- c) Memoria de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada.
- d) Convenios urbanísticos.
- e) Resto de documentos.

5.- Las reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los planes e instrumentos que desarrollen este Plan General.

TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPITULO I DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO****Artículo 4 Áreas territoriales.**

1.- El término municipal de Santa María de Guía se divide en tres áreas territoriales, que constituyen las partes del territorio municipal diferenciadas por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico.

2.- Las áreas territoriales, que pueden incluir suelo de cualquier clase y categoría, tienen como finalidad establecer unidades geográficas que permitan definir elementos estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio, y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento urbanístico entre sectores de suelo urbanizable, aplicándose tal limitación respecto a los sectores de una misma área territorial, ponderados entre ellos en caso de tener distintos usos globales.

3.- Las áreas territoriales son las siguientes:

- a) Zona de costa
- b) Vega Guía-Gáldar
- c) Medianías-zona alta.

Artículo 5 Clases de suelo.

1.- El PGO, en virtud de las definiciones legales establecidas en los artículos 50, 52 y 54 del TRLOTENC, clasifica los terrenos del ámbito de ordenación en alguna de las siguientes clases de suelo:

- a) Urbano
- b) Urbanizable
- c) Rústico

2.- Los perímetros de cada uno de los recintos de igual clasificación de suelo se delimitan gráficamente en el plano de ordenación estructural de "Clasificación y Categorización del suelo" OE.1.

Artículo 6 Categorías de suelo.

1.- Según lo establecido en la legislación aplicable, cada una de las clases de suelo se divide conforme a las categorías que se determinan respectivamente en los artículos 51, 53 y 55 del TRLOTENC.

2.- Los perímetros de cada uno de los recintos de igual categorización y, en su caso, subcategorización, se delimitan gráficamente en el plano de ordenación estructural de "Clasificación y Categorización del suelo" OE.1.

Sección 1ª Suelo Urbano

Artículo 7 Categorización.

1. El PGO establece las siguientes categorías de suelo urbano, conforme al artículo 51 del TRLOTENC:

a) 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.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO	
ÁMBITO	DENOMINACIÓN
SUCU 1 GUÍA CASCO	SUCU 1.1 Casco Histórico
	SUCU 1.2 Lomo de Guillén
	SUCU 1.3 Sistema General Docente 1
	SUCU 1.4 Albercón de la Virgen
	SUCU 1.5 El Gallinero – San Blas
	SUCU 1.6 Sistema General Docente 2
	SUCU 1.7 Sistema General Deportivo Centro Dotacional Integrado
	SUCU 1.8 San Roque
	SUCU 1.9 Cuesta de Caraballo
SUCU 2 LA ATALAYA - BECERRIL	SUCU 2.1 La Atalaya
	SUCU 2.2 La Atalaya - Becerril
	SUCU 2.3 Becerril
	SUCU 2.4 La Atalaya 2
SUCU 3 CALETA DE SORIA	
SUCU 4 LA CAÑADA – LAS BOTICARIAS	
SUCU 5 LLANO ALEGRE	
SUCU 6 SAN FELIPE	
SUCU 7 ANZO	SUCU 7.1 Anzo
	SUCU 7.2 Anzo
SUCU 8 EL GALLEGO	
SUCU 9 SAN JUAN	
SUCU 10 LA DEHESA	
SUCU 11 FARAILAGA	
SUCU 12 CASAS DE AGUILAR	
SUCU 13 EL PALMITAL	
SUCU 14 PIEDRA DE MOLINO	

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU): integrado por el restante suelo urbano que no posee los requisitos señalados en la letra anterior.

Los suelos urbanos clasificados por el presente PGO son:

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO	
ÁMBITO	DENOMINACIÓN
SUNCU 1 GUIA	SUNCU 1.1 Lomo Guillén
	SUNCU 1.2 La Marquesa
SUNCU 2 LA ATALAYA	SUNCU 2.1 La Atalaya - Becerril
SUNCU 7 ANZO	SUNCU 7.1 Anzo
SUNCU 9 SAN JUAN	SUNCU 9.1
	SUNCU 9.2
SUNCU 10 LA DEHESA	SUNCU 10.1
	SUNCU 10.2.a
	SUNCU 10.2.b
	SUNCU 10.3
SUNCU 11 FARAILAGA	SUNCU 11.1
SUNCU 12 CASAS DE AGUILAR	SUNCU 12.1
SUNCU 14 PIEDRA DE MOLINO	SUNCU 14.1

Artículo 8 Ámbitos de suelo urbano.

1.- Los ámbitos de suelo urbano son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

2.- Los ámbitos de suelo urbano se delimitan en el plano de ordenación estructural “Clasificación y Categorización del suelo” OE.1, atendiendo al reconocimiento de los núcleos urbanos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y de las unidades físicamente identificables o que tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación y a su gestión urbanística.

3.- Cada uno de los ámbitos delimitados incluye terrenos de igual categoría de suelo urbano, por lo que se categorizan, como se dijo anteriormente, como suelo urbano consolidado por la urbanización o suelo urbano no consolidado por la urbanización.

4.- Entre los suelos urbanos consolidados se remiten a figuras de desarrollo específicas los siguientes:

- El SUCU 1.1 Casco Histórico. Este ámbito de suelo urbano fue remitido y ordenado por un Plan Especial de protección y reforma interior (PEPRI), conforme a lo que estableció el PGO vigente. Sin embargo, en la presente Revisión del PGO se detecta la necesidad de revisar el PEPRI vigente. La justificación de esta Revisión se contiene en el Anexo II. Ámbitos de planeamiento sujetos a revisión, de la normativa de ordenación pormenorizada.
- El SUCU 2.2 La Atalaya – Becerril. Este ámbito fue remitido a Plan Especial de reforma interior (PERI) por el PGO vigente, Plan Especial aprobado y en vigor. También en este caso, la presente Revisión del PGO detecta la necesidad de su revisión. La justificación de esta Revisión se contiene en el Anexo II. Ámbitos de planeamiento sujetos a revisión, de la normativa de ordenación pormenorizada.
- El SUCU 4 La Cañada-Las Boticarias fue remitido a Plan Especial de reforma interior (PERI) por el PGO vigente. La actual Revisión del PGO mantiene la remisión de su ordenación pormenorizada a este instrumento de desarrollo. Los criterios y determinaciones para el Plan especial se contienen en el Anexo III. Ámbitos de ordenación remitida a plan especial de ordenación, de la normativa de ordenación pormenorizada.

- El SUCU 6 San Felipe remite su ordenación a un Plan especial de fachada del litoral. Los criterios y determinaciones para el Plan especial se contienen en el Anexo III. Ámbitos de ordenación remitida a plan especial de ordenación, de la normativa de ordenación pormenorizada.

5.- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo expresado en los números siguientes del presente artículo, se distinguen como ordenados o no ordenados dependiendo de si el Plan General de Ordenación establece directamente la ordenación pormenorizada completa, o si dicha ordenación detallada queda remitida y debe completarse mediante la formulación del pertinente instrumento de planeamiento de desarrollo.

6.- La ordenación pormenorizada completa de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados por el presente Plan General de Ordenación, se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en los cuadros y fichas correspondientes del Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable, de la Normativa de ordenación pormenorizada.

7.- Además, el suelo urbano no consolidado SUNCU 2.1 La Atalaya - Becerril, que se ubica en el interior de la delimitación del PEPRI del Casco Histórico de Guía, no se ordena directamente por el PGO. Por tanto, su ordenación, aunque ya se contiene en el PEPRI vigente, debe ser revisada por el citado instrumento de desarrollo conforme a lo determinado en el Anexo II. Ámbitos de planeamiento sujetos a revisión, de la normativa de ordenación pormenorizada.

8.- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado se ejecutarán como una unidad de actuación o mediante la delimitación de varias unidades, delimitadas en las fichas correspondientes del Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable de la Normativa de ordenación pormenorizada.

Sección 2ª Suelo urbanizable

Artículo 9 Categorización.

El Plan General de Ordenación categoriza el suelo urbanizable en sectorizado:

- Ordenado, por haberse producido en él la ordenación pormenorizada, en los sectores siguientes:

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE	
SECTORES	DENOMINACIÓN
SUSO/R-1	La Atalaya
SUSO/R-2 Los Sauces	UA-SA-1
	UA-SA-2
SUSO/R-3	San Juan
SUSO/R-4	La Dehesa
SUSO/R-5	La Atalaya - Becerril
SUSO/R-6	Barranco de las Garzas
SUSO/R-7	San Blas - Gallinero
SUSO/R-8 Barranco de Guía	UA-GU-1
	UA-GU-2
SUSO/R-9	Albercón de la Virgen
SUSO/R-10	Finca Clavijo
SUSO/I-1	Llano Alegre

- No ordenado, que se corresponde con la delimitación de los siguientes sectores, sin ordenación pormenorizada en el PGO y remitidos a figuras de desarrollo específicas:

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE	
SECTORES	DENOMINACIÓN
SUSNO/R-1	Roque Prieto
SUSNO/I-1	Llano Alegre
SUSNO/T-1	Lomo Guillén

Artículo 10 Sectores de suelo urbanizable.

1.- Los sectores son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

2.- La delimitación de los sectores se expresa gráficamente en los correspondientes planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación pormenorizada.

3.- En los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General de Ordenación se establece la ordenación pormenorizada detallada completa de forma directa, o bien como reordenación completa del Plan Parcial de ordenación anterior, que en tal caso se deroga expresamente.

4.- En los sectores de suelo urbanizable no ordenados directamente por el Plan General, esta ordenación se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y condiciones que se establecen en la ficha correspondiente del sector incluida en el Anexo IV de la Normativa de ordenación pormenorizada. Fichero de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable.

Sección 3ª Suelo rústico

Artículo 11 Categorización.

1.- Sobre la base del suelo clasificado como rústico, 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 establecen las siguientes categorías de suelo rústico conforme al artículo 55 del TRLOTENC.

a) Suelo rústico de protección natural (SRPN):

a.1) Suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1)

a.2) Suelo rústico de protección natural 2 (SRPN2)

b) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP):

b.1) Suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP1)

b.2) Suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP2)

b.3) Suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP3)

b.4) Suelo rústico de protección paisajística 4 (SRPP4)

c) Suelo rústico de protección cultural (SRPC)

d) Suelo rústico de protección costera (SRPCT)

e) Suelo rústico de protección agraria (SRPAG), que se subdivide en:

e.1) Suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG1)

e.2) Suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2)

f) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE), que se subdivide en:

f.1) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE1)

f.2) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE2)

g) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)

h) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA)

i) Suelo rústico de protección territorial (SRPT)

Sección 4ª Ámbitos de ordenación

1. El presente PGO organiza la ordenación de los suelos urbanos, urbanizables y el de los Sistemas Generales como sigue:

a) Ámbitos de ordenación directa (AOD): son aquellos para los que el PGO contiene la ordenación básica y desarrolla la ordenación pormenorizada suficiente para legitimar en estos ámbitos los actos de ejecución.

Los AOD son ordenados directamente por este PGO conteniéndose su ordenación en la Normativa de ordenación pormenorizada, en su Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable, y en los planos de ordenación pormenorizada del mismo.

Los ámbitos de ordenación directa (AOD) en Sistemas Generales se localizan en el Anexo I. Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable, de la normativa de ordenación estructural.

b) Ámbitos de ordenación directa específicos (AODE): son aquellos que el PGO ordena pormenorizadamente, pero por la especialidad del ámbito contiene una Normativa específica, haya sido desarrollada mediante una revisión parcial del PGO vigente o por un instrumento de desarrollo que iniciase su ordenación sin culminarse su tramitación, y por ello es asumida por el PGO.

La ordenación de los AODE se contiene en el Anexo I a la Normativa de ordenación pormenorizada. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO Los Sauces, SUSO Llano Alegre, SUCU 1.7. Sistema General CDI, y SUSO Finca Clavijo.

Los AODE de Sistemas Generales se contienen en el Anexo II Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto y Cenobio Valerón/Tagoror del Gallego de la presente Normativa de ordenación estructural.

c) Ámbitos de ordenación remitida a Plan Parcial (AOR-PP) o Especial de ordenación (AOR-PE): son aquellos ámbitos para los que el PGO contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Parciales de Ordenación (PP) o de Planes Especiales de Ordenación (PE) para la ordenación pormenorizada de ámbitos concretos.

Los AOR-PP son remitidos por este PGO conteniéndose las determinaciones básicas de ordenación y las determinaciones complementarias en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable, Ámbitos de ordenación remitida, y en los planos de ordenación pormenorizada.

La ordenación de los AOR-PE se localiza en la Normativa de ordenación estructural y en el Anexo III a la Normativa de ordenación pormenorizada. Ámbitos de ordenación remitida a plan especial de ordenación (PE Las Cañadas-Las-Boticarias, PE de Fachada del Litoral de San Felipe, PE La Sillailla, PE Hoya de Pineda y PE Gallego de Atrás).

d) Ámbitos de planeamiento sujetos a Revisión (APR): son aquellos ámbitos que han sido ordenados pormenorizadamente por un instrumento de desarrollo específico y que desde este PGO se detecta la necesidad de que sean revisados para su adaptación a las circunstancias territoriales y al marco jurídico actual.

El Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada contiene las determinaciones para los APR establecidos por este PGO.

2. La totalidad de los ámbitos de ordenación establecidos en este artículo se grafía en el Plano de ordenación estructural OE.3 Ámbitos de ordenación.

3. En el siguiente cuadro se identifican los ámbitos de ordenación con referencia a las clases y categorías de suelo en las que se enmarcan:

NUCLEO	CATEG.Y ÁMBITO	DENOMINACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN
GUÍA CASCO	SUCU 1.1	Casco Histórico	APR
	SUCU 1.2	Lomo de Guillén	AOD
	SUCU 1.3	Sistema General Docente 1	AOD
	SUCU 1.4	Albercón de la Virgen	AOD
	SUCU 1.5	El Gallinero/ San Blas	AOD
	SUCU 1.6	Sistema General Docente 2	AOD
	SUCU 1.7	Sistema General Deportivo Centro Dotacional Integrado	AODE
	SUCU 1.8	San Roque	AOD
	SUCU 1.9	Cuesta de Caraballo	AOD
	SUNCU 1.1	Lomo de Guillén	AOD
	SUNCU 1.2	La Marquesa	AOD
	SUSO/R-6	Barranco de las Garzas	AOD
	SUSO/R-7	San Blas - Gallinero	AOD
	SUSO/R-8	Barranco de Guía	AOD
	SUSO/R-9	Albercón de la Virgen	AOD
	SUSO/R-10	Finca Clavijo	AODE
	SUSNO/T-1	Lomo Guillén	AOR-PP
LA ATALAYA / BECERRIL	SUCU 2.1	La Atalaya	AOD
	SUCU 2.2	La Atalaya – Becerril	APR
	SUCU 2.3	Becerril	AOD
	SUCU 2.4	La Atalaya 2	AOD
	SUNCU 2.1	La Atalaya - Becerril	APR
	SUSO/R-1	La Atalaya	AOD
	SUSO/R-5	La Atalaya-Becerril	AOD
ROQUE PRIETO	SUSNO/R-1	Roque Prieto	AOR-PP
CALETA DE SORIA	SUCU 3	Caleta de Soria	AOD
LA CAÑADA-LAS BOTICARIAS	SUCU 4	La Cañada – Las Boticarias	AOR-PE
LOS SAUCES	SUSO/R-2	Los Sauces	AODE
LLANO ALEGRE	SUCU 5	Llano Alegre	AOD
	SUSO/I-1		AODE
	SUSNO/I-1		AOR-PP
SUCU 6 SAN FELIPE	SUCU 6	San Felipe	AOD y AOR-PE

NUCLEO	CATEG. Y ÁMBITO	DENOMINACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN
ANZO	SUCU 7	Anzo	AOD
	SUNCU 7.1		AOD
EL GALLEGO	SUCU 8	El Gallego	AOD
SAN JUAN	SUCU 9	San Juan	AOD
	SUNCU 9.1		AOD
	SUNCU 9.2		AOD
	SUSO/R-3		AOD
LA DEHESA	SUCU 10	La Dehesa	AOD
	SUNCU 10.1		AOD
	SUNCU 10.2a/10.2b		AOD
	SUNCU 10.3		AOD
	SUSO/R-4		AOD
FARAILAGA	SUCU 11	Farailaga	AOD
	SUNCU 11.1		AOD
CASAS DE AGUILAR	SUCU 12	Casas de Aguilar	AOD
	SUNCU 12.1		AOD
EL PALMITAL	SUCU 13	El Palmital	AOD
PIEDRA DE MOLINO	SUCU 14	Piedra de Molino	AOD
	SUNCU 14.1		AOD

4. Los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) se ordenan pormenorizadamente desde este PGO, salvo los siguientes, que son AOR-PE:

- El SRAR 4 El Gallego de atrás
- El SRAR 7 Hoya de Pineda
- El SRAR 18 La Sillailla

CAPÍTULO II CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Artículo 12 Calificación básica.

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

2.- 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 OE.2 Estructura general y usos globales.

3.- 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.

4.- Los usos globales comprenden un conjunto amplio de actividades relacionadas y compatibles que determinan el destino funcional básico del suelo. El PGO asigna los siguientes usos globales:

- 1.- Uso global ambiental
- 2.- Uso global primario
- 3.- Uso provisional
- 4.- Uso global turístico
- 5.- Uso global residencial
- 6.- Uso global industrial
- 7.- Uso global terciario
- 8.- Uso global dotacional
- 9.- Uso global de infraestructuras

5.- Los usos globales ambiental, primario y provisional, así como los usos pormenorizados propios de estos usos globales son desarrollados en la presente Normativa estructural. El resto de usos globales y los pormenorizados incluidos en ellos son tratados en la Normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO.

6. Se define como uso provisional aquel que preserve el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, y la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Artículo 13 Elementos de la estructura general..

1.- Los sistemas generales y los equipamientos de carácter estructurante 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.- Los sistemas generales definidos por el PGO se delimitan, sin perjuicio de la clasificación y categorización del suelo, en la Estructura General: Sistemas generales, Equipamientos estructurantes y usos globales, con la asignación de las siglas SG o EE seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso. Su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala no se desprenda sus límites concretos, salvo en los ya existentes, o cuando se indique lo contrario en la ficha correspondiente del fichero de sistemas generales.

3.- La ordenación y regulación específica de cada uno de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución y las condiciones particulares de los usos pormenorizados a que se vinculan, se establecen en esta Normativa de ordenación estructural y, en el Anexo I de esta normativa. Dichas condiciones deberán respetarse por los Planes Parciales o Especiales que incluyan tales elementos y por los planes o proyectos que se formulen para su ejecución.

Artículo 14 Calificación de los Sistemas Generales.

Los sistemas generales se dividen en los siguientes tipos:

A.- Sistema general de infraestructuras de transportes, hidráulicas, de energía, telecomunicaciones y residuos.

1.- Infraestructuras de transportes (viarias)

1.- Está constituido por 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.

2.- 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 en los regímenes específicos del suelo: bienes de dominio público y sus zonas y servidumbres de esta Normativa en cuanto al capítulo relativo a carreteras y al régimen urbanístico del dominio público y sus zonas.

3.- La línea de edificación en las travesías urbanas (suelo urbano y asentamientos rurales) será la indicada en los planos de ordenación pormenorizada.

4.- En los ámbitos de los sistemas generales de infraestructuras viarias se consideran incluidas las franjas de dominio público en la red de carreteras y en los nuevos viarios propuestos, los terrenos destinados a áreas ajardinadas que los bordean.

5.- El Plan General de Ordenación establece y denomina los siguientes sistemas generales viarios:

- Sistema general de infraestructura viaria de carreteras insulares: Está constituido por las carreteras insulares convencionales, de conformidad con la legislación canaria de carreteras. La titularidad de las mismas es del Cabildo de Gran Canaria.

- Sistema general de infraestructura viaria local, constituido por aquellas vías que complementan la red insular de carreteras.

Las distintas carreteras que discurren dentro del Término Municipal de Santa María de Guía son las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
SG I-Viaria (SG-VI)	
SG-VI-1	Autovía GC-2
SG-VI -2 *	GC-70 Albercón de la Virgen-Pinos de Gáldar
SG-VI -3	GC-701 Acceso a cuesta Caraballo
SG-VI -4	GC-702 De GC-220 – Fontanales (GC-70).
SG-VI -5	GC-703 Montaña Alta – Palmito Alto
SG-VI -6	GC-710 De GC-70 - GC-220
SG-VI -7	GC-751 Travesía San Felipe
SG-VI -8	GC-291 Enlace Albercón de la Virgen
SG-VI -9	GC-292 Gáldar (casco) – San Isidro
SG-VI -10	GC-294 Acceso Roque Prieto
SG-VI -11	GC-295 Acceso a la Atalaya
SG-VI-12	GC-296 Acceso al Pico de la Atalaya
SG-VI-13	GC-297. Acceso al depósito
SG-VI-14	GC-298 Acceso a Becerril

* El SG-VI-2 (GC-70) comprende tanto el trazado actual como la propuesta de modificación en la entrada de San Juan.

6.- Las citadas infraestructuras viarias están reflejadas en el plano de ordenación de la estructura general y usos globales (OE.2) del presente Plan General.

2.- Infraestructuras Hidráulicas

2.1.- Abastecimiento (IHA). Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.

Las distintas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento (IHA) que se localizan dentro del Término Municipal de Santa María de Guía son las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructura Hidráulica de Abastecimiento (SG-HI)	
SG-HI-1	Desaladora en Roque Prieto
SG-HI-2	Deposito La Atalaya
SG-HI-3	Deposito La cuesta de Caraballo
SG-HI-4	Deposito Juan García
SG-HI-5	Deposito Montaña Guía
SG-HI-6	Deposito San Felipe
SG-HI-7	Deposito Cuesta Los Burros
SG-HI-8	Deposito El Palmital la Peñita (fuera de servicio)
SG-HI-9	Deposito La Dehesilla
SG-HI-10	Deposito del Ayuntamiento
SG-HI-11	Deposito Bascamao
SG-HI-12	Deposito El Palmital
SG-HI-13	Deposito Montaña Alta
SG-HI-14	Deposito Marente
SG-HI-15	Pozo Aguacilejo
SG-HI-16	Pozo del Ayuntamiento
SG-HI-17	Pozo Aguacilejo
SG-HI-18	Pozo Bascamao
SG-HI-19	Pozo Moya
SG-HI-20	Pozo San José
SG-HI-21	Pozo Junquerilla
SG-HI-22	Pozo Marente
SG-HI-23	Pozo Juan Suarez
SG-HI-24	Galería San Felipe
SG-HI-25	Estación de Bombeo Abasto Cuesta Caraballo

2.2.- Saneamiento y depuración (HS): Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las distintas infraestructuras hidráulicas de saneamiento (IHS) que discurren dentro del Término Municipal de Santa María de Guía son las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructura Hidráulica de Saneamiento (SG-HS)	
SG-HS-A	Depuradora San Felipe

3.- Infraestructuras de Telecomunicaciones (SG-IT), comprensivo de construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

4.- Infraestructuras de Residuos (SG-IR): construcciones o instalaciones destinadas a la reutilización, reciclaje, valoración o eliminación de los residuos, mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

Las infraestructuras de residuos (IR) que discurren dentro del Término Municipal de Santa María de Guía son las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructura de Residuos (SG-GR)	
SG-GR-1	Planta de fermentación aeróbica en Llano Alegre

B.- Sistema General de Espacios Libres, (SG-EL) en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y, en concreto, los Parques Urbanos tales como:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIO LIBRE (SG-EL)		
SG-EL/PU 1	SUSNO/T-1	Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano Lomo Guillén
SG-EL/PU 2	SUSO/R-10	Sistema General de Espacios Libres Parque urbano en Finca Clavijo
SG-EL/PU 3	SUSNO/R-8	Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano en el Barranco de Guía
SG-EL/PU 4 Y FU	SUCU 1.1	Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano en el Barranco de las Garzas y dotación funeraria
SG-EL/PU-5	SRPT, SRPAG1 y SRPIE-2	Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano el Bardo
SG-EL/PU-6	SUCU 2.2	Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano el Becerril
SG-EL/PB 1	SRPN2, SRPAG1 y SRPIE-2	Sistema General de Parque Botánico en La Atalaya
SG-EL/PA 1	SRPP1, SRPP2, SRPC y SRPIE-2	Sistema General de Parque Arqueológico Cenobio de Valerón y Tagoror del Gallego

Se considerarán como sistema general de espacios libres, los adscritos o incluidos en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de conformidad con las determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable, Anexo I a la presente normativa.

C.- Sistema General de usos comunitarios, construcciones e instalaciones de uso público o privados, destinados a proveer alguna demanda social que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

Comprende aquellos que se destinan a uso docente, deportivo, cultural, ocio, sanitario, social, religioso en unión de otros usos si procede.

Los distintos sistemas generales de uso dotacional que discurren dentro del Término Municipal de Santa María de Guía son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE USOS COMUNITARIOS		
SG-DP 1	SUCU 2.1	Deportivo en La Atalaya
SG-DP 3	SUCU* Y SRPN-1*	Deportivo en Piedra de Molino
SG-DP 4	SRPP2 Y SRPIE-2	Deportivo en Montaña Alta
SG-DP 5	SRPP1, SRPAG1 Y SRPIE-2	Deportivo en Roque Prieto
SG-SA 1	SUCU 1.8	Hospital San Roque
SG-SA 2	SRPAG-1 Y SRPIE-2	Residencia de Ancianos en La Atalaya
SG-SA 3	SRPAG-1 Y SRPIE-2	Ampliación Residencia de Ancianos en La Atalaya
SG-DO 1	SUCU 1.3	Docente en Lomo Guillén
SG-DO 1a	SUCU 1.3	Ampliación de Docente en Lomo Guillén
SG-DO 2	SUCU 1.6	Docente en Santa María de Guía
SG-DO 3	SUCU 12	Docente en Casas de Aguilar
SG-FU 1	SRPAG-1 Y SRPIE-2	Cementerio en La Atalaya
SG-FU 2	SUCU 14	Cementerio en Piedra de Molino
SG-D y EL/PU 2	SUSO/R-10	Dotacional y Parque Urbano en Lomo Guillén
SG-CDI 1	SUCU 2.1	Centro dotacional integral en La Atalaya
SG-CDI -2	SUCU 1.7	Centro Dotacional Integrado en Santa María de Guía

*Incluido en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Doramas

D.- Sistema General de uso recreativo (SG-AR), que comprende las áreas donde se realizan actividades de ocio y esparcimiento de la población.

SISTEMAS GENERALES DE USO RECREATIVO (SG-AR)		
Áreas Recreativas		
SG-AR-1	SRPP-3 y SRPIE-2	Sistema General de Área Recreativa Barranco de Moya

Artículo 15 Equipamientos Estructurantes.

1.- De conformidad con la definición establecida en el TRLOTENC, se considera equipamiento a la 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, con importancia en la estructura general del territorio de Santa María de Guía, delimitados en los Planos de ordenación de estructura general OE.2.

Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración.

2.- A estos efectos se consideran Equipamientos Estructurantes, los siguientes:

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES		
EE-HI 1	SRPAG-1, SRPCT y SRPIE-2	Desaladora en Roque Prieto
EE-IE 1	SRAA-2 y SRPIE-2	Subestación eléctrica Llanos de la Plata

3.- La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los equipamientos estructurantes se regirá por lo estipulado en el presente PGO, así como, por el propio TRLOTENC, en relación al uso al que se destina, de conformidad con la Normativa de la ordenación pormenorizada.

Artículo 16 Gestión y ejecución de los Sistemas Generales.

1.- 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. En este caso, las obras correspondientes se realizarán como obras públicas ordinarias (artículo 137 y 145 del TRLOTENC y 145.2. del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el *Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias*, en adelante, Reglamento de Gestión).

2.- En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

3.- De conformidad con el artículo 145 del Reglamento de Gestión, la implantación, modificación, adaptación o reconstrucción de sistemas generales deberá justificar su integración con las redes de sistemas de infraestructuras a las que afecte, así como el mantenimiento de la funcionalidad de las mismas y la garantía de cumplimiento de los fines de interés público que justifique su existencia.

4.- En todo caso se diferenciará, según la clase de suelo donde se ubiquen, en cuanto a que:

a) En suelo urbano o urbanizable:

En el caso de que el presente PGO incluya o adscriba los mismos a un ámbito de suelo urbano y/o urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes, salvo lo dispuesto en las fichas correspondientes:

1) 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.

2) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGO, en su caso, incluya o adscriba al sector o correspondiente.

La ejecución de las obras de los sistemas generales ubicados en estas clases y categorías de suelo con ordenación directa y completa, se podrá realizar sin necesidad de que esté aprobada la ordenación completa del ámbito o sector en el que se sitúe o al que se haya adscrito, siempre previa la aprobación en cualquier caso del correspondiente proyecto de ejecución de sistemas generales.

b) En suelo rústico:

A.- Sistemas Generales previstos y ordenados completamente, bien por el PGO o bien por un instrumento de ordenación urbanística, territorial o sectorial:

La ejecución de los sistemas generales requerirá la tramitación y aprobación de un proyecto de ejecución de sistemas generales, no precisando la previa aprobación de Calificación Territorial cuando estuviese previsto y ordenado completamente en otro instrumento de ordenación

territorial o urbanística o estuviese exenta la Calificación Territorial, en aplicación del artículo 11.1. y 63.6. del TRLOTENC.

B.- Sistemas Generales previstos y no ordenados:

La ejecución de los sistemas generales de infraestructuras viarias de nueva construcción previstos en el planeamiento pero no ordenados por el mismo requerirá la previa aprobación de la ordenación, mediante la modificación del instrumento de ordenación o la aprobación del correspondiente instrumento de desarrollo. Dicha ordenación podrá establecerse, asimismo, mediante la aprobación de un Plan Territorial de Ordenación, Especial o Parcial.

En cualquier caso, la ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de carreteras, no precisando, en ningún caso, de la previa aprobación de Calificación Territorial.

C.- Sistemas Generales no previstos y no ordenados:

La ejecución de los sistemas generales de infraestructuras viarias de nueva construcción que no estén previstos en el planeamiento requerirá la modificación o, cuando proceda, la revisión de dicho planeamiento, aunque la ordenación pormenorizada del mismo pueda ser establecida mediante el instrumento de desarrollo que corresponda o, en su caso, a través de un Plan Territorial Especial, o de un Proyecto de Actuación Territorial, si fuera necesario. En todo caso, la ejecución requerirá también la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de ejecución de sistema general de carreteras, no precisando, en ningún caso, de la previa aprobación de Calificación Territorial.

D.- Intervenciones sobre Sistemas Generales existentes o previstos:

La ejecución de alteraciones no significativas o de poca relevancia en el trazado de los sistemas generales de infraestructura ya existentes sólo requerirá, en los términos que establezca la legislación sectorial, la previa tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de carreteras.

La ejecución de intervenciones de carácter urgente, por razones de seguridad, en los sistemas generales de infraestructura viaria no estará sujeta a la previa aprobación de instrumento de ordenación que legitime dicha ejecución, pero deberá darse cuenta de los trabajos realizados, con la mayor brevedad posible, al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté situado el sistema general y al Cabildo Insular, de conformidad con el artículo 11.1 del TRLOTENC.

CAPÍTULO III DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 17 Aprovechamiento urbanístico.

1.- El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

2.- El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano es el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones

para su concreción y, en su caso, el establecido para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

3.- El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total, recogidos en las fichas correspondientes a los ámbitos y sectores contenidos en el Anexo a la Normativa de ordenación pormenorizada, no incluye la edificabilidad correspondiente a los sistemas generales y dotaciones, pero sí la asignada a los equipamientos.

4.- En las fichas o cuadros contenidas en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada de los diferentes ámbitos en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en la Normativa de ordenación pormenorizada, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa a los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Artículo 18 Aprovechamiento medio

1.- El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

2.- En las unidades de actuación delimitadas a los solos efectos de formalizar las cesiones de suelo obligatorias y de garantizar la ejecución de la urbanización, sin que sea necesario la reparcelación de los terrenos y en las que el instrumento de gestión se limita a la reparcelación económica, el aprovechamiento medio es el que se consigna en la ficha correspondiente.

3.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con el fin de conseguir una más adecuada valoración relativa. En todo caso, la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas, deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

Artículo 19 Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en una unidad de actuación, será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación.

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del fichero de ordenación urbanística del Plan Operativo o en el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

3.- En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y el de costear o, en su caso, ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente.

Artículo 20 Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1.- El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, es el 10% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en los supuestos expresados en el artículo anterior, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, según lo dispuesto en este Plan General de Ordenación.

2.- Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización del ámbito o sector de que se trate.

Artículo 21 Disposiciones para viviendas protegidas y suelo para su localización preferente.

1.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado y en los sectores de suelo urbanizable ordenados de forma directa, de uso residencial, se califican para vivienda protegida las parcelas o manzanas que se determinan en los respectivos planos de ordenación pormenorizada, estableciéndose también en los cuadros del fichero de ordenación urbanística del Plan Operativo.

2.- Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, de uso residencial, el Plan General determina el porcentaje que debe estar sujeto a algún régimen de protección. Tal determinación se contiene en los cuadros y fichas del fichero de ordenación urbanística del Plan Operativo, debiendo concretarse en los instrumentos de desarrollo las parcelas calificadas para la construcción de viviendas protegidas.

3.- La justificación del cumplimiento de las reservas de suelo para vivienda protegida, conforme a las exigencias del Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio se contiene en la Memoria de Ordenación del presente PGO.

TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 22 Régimen general del suelo urbano.

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 23 Régimen del suelo urbano consolidado.

1.- A la hora de concederse licencia en suelo urbano consolidado deberá garantizarse que los titulares de aquellos terrenos que no hayan alcanzado aún la condición de solar, según el concepto contenido en el Anexo del TRLOTENC, procedan a costear a su cuenta los gastos de urbanización pendientes, siendo como mínimo los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2.- 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, no pudiéndose ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

3.- Cualquier otra actuación de ejecución del planeamiento en ámbitos de suelo urbano consolidado se llevará a cabo como actuaciones asistemáticas para su gestión unitaria conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión.

4.- Se incorpora un Anexo I a la Memoria de ordenación estructural con los expedientes administrativos y actas de recepción municipal de la urbanización de los suelos urbanos consolidados incluidos en esta Revisión del PGO por ejecución del planeamiento en vigor.

Artículo 24 Régimen del suelo urbano no consolidado.

El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado será el previsto en las determinaciones de la ordenación pormenorizada y en las fichas correspondientes para los respectivos ámbitos y unidades de actuación, siendo de aplicación lo regulado en esta Normativa respecto al aprovechamiento medio y al aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

TITULO IV RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 25 Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables.

1.- En tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan General de Ordenación, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales, dotaciones y viarios, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.

2.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación y del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

3.- Hasta la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo, en su caso, los propietarios de suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial.

Artículo 26 Régimen del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

1.- El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado del presente PGO.

2.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable ordenado se establecen las principales condiciones de aplicación a los mismos, así como las determinaciones específicas respecto a la ordenación pormenorizada vigente (Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable).

Artículo 27 Régimen del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

1.- El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

2.- En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable) se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial de Ordenación, y se establecen las condiciones y parámetros que han de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de los sectores.

3.- El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado se establece en las respectivas fichas de los sectores delimitados en la Normativa de ordenación pormenorizada, como Anexo.

TITULO V RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO**CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 28 Definición y delimitación.**

1.- Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos que, por razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o por la necesidad de defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, el planeamiento general delimita y clasifica como tales, a efectos de preservar y potenciar sus valores propios, sujetándolos al régimen jurídico propio de esta clase de suelo y estableciendo las medidas de protección adecuadas, de acuerdo con el TRLOTENC y demás legislación específica aplicable.

2.- Igualmente está constituido por aquellos terrenos que no siendo portadores de valores singulares, figuran delimitados como suelo rústico por ser destinados por este PGO a ser soporte de actividades de uso del suelo y edificación impropios de núcleos urbanos o incompatibles con ellos, estar destinados al desarrollo de infraestructuras, equipamientos o instalaciones de interés público, o ser necesaria su preservación para el mantenimiento del modelo territorial que se propone.

3.- El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en la presente Normativa, con carácter general, o en relación a las distintas categorías distinguidas en esta clase de suelo.

Artículo 29 Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico.

1.- En el suelo rústico podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, salvo que las mismas estuviesen expresamente prohibidas por este PGO, y siempre que sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido.

2.- El cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la ejecución de cualquier tipo de uso o acto de ejecución en el suelo rústico se establece, sin perjuicio del respeto a las normativas sectoriales que les sean de aplicación, debiendo acreditarse junto con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos sectoriales competentes en función de la actividad de que se trate.

3.- Toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.

4.- Todos los usos, construcciones, instalaciones y edificaciones permitidas que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental, deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan.

5.- Es obligatoria la retirada de escombros, materiales o elementos sobrantes y su traslado a vertedero autorizado y/o de las construcciones provisionales (casetas de obras, 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.

6.- Los propietarios del suelo rústico tendrán, con carácter general, los deberes establecidos legalmente, y en cualquier caso, los siguientes:

a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio, o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.

b) Usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando, en su caso, las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

c) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 44 bis del TRLOTENC, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas. Se exigirá además, para la reconstrucción, que existan verdaderos signos del edificio originario.

7.- La implantación o ejecución de los usos, actuaciones y actividades reguladas para las categorías de suelo rústico quedan sujetas al cumplimiento del régimen jurídico establecido en la Normativa del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC) contenida en el Capítulo II, Título 1, de su Volumen IV, relativo a la *Zonificación y Régimen de Usos y Categorización del suelo rústico*, quedando expresamente prohibidos aquellos que resulten incompatibles con las determinaciones y criterios de actuación establecidos en las Secciones 5, 6 y 7 del mismo, relativas a las *Disposiciones Generales, Zonificación y Régimen Específico de Usos*, respectivamente, así como con lo especificado en los Cuadros de Regulación Específica de Usos contenidos en los Anexos 1 y 2 del citado Volumen.

A dichos efectos, los actos de ejecución regulados en los citados cuadros, así como los de análoga naturaleza y características, se consideran permisibles en suelo rústico. Asimismo, los actos de ejecución no permisibles, así como los actos de ejecución no regulados en los citados cuadros, esto es, a los que no se les reconoce ni tan siquiera el nivel 1 de alcance, se entenderán expresamente prohibidos, todo ello de conformidad con lo establecido por el apartado 2 del artículo 49 del PIO-GC.

Según lo dispuesto en la Modificación Puntual nº 1 del PIO-GC (BOC nº 141, de 19 de julio de 2011) los actos de ejecución cuya permisibilidad se condiciona a la previa aprobación de determinados instrumentos de ordenación no podrán permitirse, como regla general y en los términos del artículo 52 g) del mismo PIO-GC, hasta tanto se aprueben los instrumentos de ordenación correspondientes y en ellos se determinen, en su caso, la compatibilidad de los mismos y las condiciones precisas para su implantación.

Sin embargo, con la entrada en vigor de la primera Modificación Puntual del PIO-GC, todos aquellos actos de ejecución que estuvieran remitidos a la previa aprobación de algún Plan Territorial se consideran permitidos, previa comprobación de su compatibilidad con las directrices y objetivos que el PIO-GC establezca para el Plan Territorial al que se remite, siempre y cuando éste haya alcanzado, al menos, la fase de tramitación de su Avance y la aprobación de su Memoria Ambiental. Esta compatibilidad se efectuará en el marco de las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial.

8.- Se considera como uso compatible y autorizable en cualquier categoría de suelo rústico, los equipamientos públicos y dotaciones que tengan el carácter de sistema general y estén previstos en este Plan General, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos sistemas generales.

9.- En las edificaciones residenciales preexistentes en las parcelas agrícolas, estén categorizadas como suelo rústico de asentamiento agrícola o no, la superficie asignada a los usos ganaderos o agrícolas, al tener un uso distinto al primario, no computa como consumida para las instalaciones y edificaciones en fincas.

10.- En el caso de simultaneidad de usos agrícola y ganadero en una misma parcela, el uso dominante es aquel que ocupa más del 50% de la parte productiva de la misma. En el otro uso, la ocupación máxima será la de la superficie no agotada en el uso dominante.

Artículo 30 Aprovechamiento edificatorio en suelo rústico

1.- Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá 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 corresponde al Ayuntamiento por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar.

2.- En cualquier caso y con carácter general, para que se materialice el aprovechamiento edificatorio permitido en suelo rústico deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos.

b) La adopción de las medidas precisas para la protección del medio ambiente y el mantenimiento de la calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

c) El promotor de la actuación deberá garantizar, a la finalización de la actividad, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno, así como la adecuada conexión con las redes generales de infraestructura y servicios que demanden las edificaciones e instalaciones que se proponen. En tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las edificaciones 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 el funcionamiento de los equipamientos.

Artículo 31 Parcelaciones y segregaciones en suelo rústico

1.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 80.1, 80.2 y el artículo 81 del TRLOTENC, tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división de suelo simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2.- Con carácter general la parcela mínima se fija en 10.000 metros cuadrados (m²). No podrán realizarse segregaciones de parcelas o divisiones de fincas en las que resulten fincas de superficie inferior a esta parcela mínima.

3.- Conforme a lo establecido en el artículo 83.2 del TRLOTENC se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo en los asentamientos rurales, en los que se podrán efectuar segregaciones, siempre que cumplan con la parcela mínima establecida por la presente Normativa.

4.- Toda parcelación precisará licencia municipal previa.

5.- Se exceptúa además, de la regla general, las segregaciones en suelo rústico de asentamiento agrícola en aquellos casos en los que el objeto de la segregación sea agrupar la finca a segregar a otra para que esta última tenga una superficie igual o superior a la mínima exigida por el Plan General para el asentamiento, y siempre y cuando de dicha parcelación no resulte ninguna parcela inferior a la mínima establecida por el presente Plan.

6.- Asimismo, se permitirán las segregaciones de aquellas parcelas que están situadas partes de ellas en suelo rústico de asentamiento agrícola, y otra parte, en distinta categoría de suelo rústico, para formar dos fincas independientes, siempre que las parcelas resultantes cumplan con la superficie mínima del asentamiento agrícola al que pertenecen, y que la parte que quede fuera de ellos tenga una superficie mayor a la unidad mínima de cultivo (10.000 m²).

7.- Las segregaciones requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 32 Régimen Jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

1.- Se establece un régimen jurídico aplicable a aquellas zonas que se encuentren dentro de la delimitación de Áreas declaradas como Hábitats de Interés Comunitario en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que “*se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre*”, y aplicable también a las áreas de interés florísticos delimitadas en el plano IA.8.2 del presente PGO.

2.- En cuanto al régimen de usos será de aplicación el de cada categoría de suelo en el que queden incluidas estas áreas, que no contradigan las específicas que a continuación se señalan, otorgadas por el especial tratamiento que debe darse a este territorio:

1º) Las edificaciones permitidas en cada categoría de suelo se situarán en aquellas zonas que se encuentren más degradadas, evitándose en todo caso que se ubiquen en aquellos lugares en los cuales se vean afectados los valores naturales que caracterizan al Hábitat Natural delimitado, para lo cual se aportará junto al resto de la documentación exigible para la obtención de la licencia municipal y/o calificación Territorial, según el caso, un estudio ambiental firmado por técnico competente. Dicho estudio ambiental definirá las posibles afecciones o efectos negativos del proyecto o actividad en los recursos naturales que emplea o consume, la liberación de sustancias, energía o ruido en el medio, los hábitats y elementos naturales singulares, las especies protegidas de la flora y de la fauna, los equilibrios ecológicos en virtud de la introducción o favorecimiento de especies potencialmente peligrosas, los usos tradicionales del suelo, los restos arqueológicos o históricos y, finalmente, el paisaje. De igual manera, deberá exponer las medidas correctoras a adoptar en caso de que las hubiere.

Las obras de rehabilitación de instalaciones y edificaciones existentes, dado que se trata de preexistencias y actuaciones de pequeña entidad, quedan exceptuadas, para la solicitud de licencia, del estudio ambiental.

3.- La zona donde coinciden las Áreas declaradas como Hábitats de Interés Comunitario con el suelo clasificado por este PGO como rústico de protección agraria 1 y 2 (SRPAG1 y SRPAG2), se representa gráficamente en el plano de clasificación y categorización OE.1, por poderse restringir en estas zonas los usos permitidos y autorizables, y entrar en contradicción estos usos con lo determinado en este artículo.

4.- En cualquier caso, los usos y actos de ejecución que se puedan autorizar en todas aquellas categorías de suelo rústico que coincidan con Hábitats de Interés Comunitario, ya sean de protección por sus valores ambientales o económicos, se condicionarán a la resolución municipal del estudio ambiental exigido en el apartado 2.1º de este artículo.

Artículo 33 Unidad de explotación o de producción.

A los efectos de la aplicación de esta Normativa, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

Artículo 34 Condiciones generales del uso de infraestructuras de uso público en suelo rústico y titularidad pública o privada.

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

2.- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

3.- 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, a ser posible autóctona y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

4.- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. No obstante, 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.

5.- Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.

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

7.- En cuanto al régimen de permisividad de los distintos usos de las infraestructuras de energía (eléctrica, eólica y fotovoltaica) y su regulación atenderá además a las normas expresadas, a lo establecido en el PIO-GC, y en el caso de la energía eléctrica, a lo establecido en el Plan Territorial Especial de ordenación de corredores de transporte de energía eléctrica (PTE-31). Además, en aquellos Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes contenidos en este PGO (tanto existentes como propuestos), podrán ser autorizables las energías renovables de autoconsumo, siempre que resulten compatibles con lo dispuesto en el PIO-GC, los Planes Territoriales que regulan la materia, y lo establecido en el presente PGO.

8.- Con carácter general, será autorizable en todas las categorías de suelo rústico, la implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones que resulten necesarias para

garantizar la cobertura de los servicios que sean demandados y con la calidad que en cada caso resulte necesaria, todo ello según lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación en la isla de Gran Canaria (PTE-33).

En particular, la implantación del uso de infraestructuras en aquellas categorías de suelo rústico localizadas en zonas A, Ba1 y Ba2 del PIO-GC se realizará en los emplazamientos preferentes y de no ser posible dar cobertura o servicio desde estos emplazamientos, se podrán implantar instalaciones adicionales o complementarias fuera de los mismos para cubrir dichas carencias (instalaciones de nivel terciario), según lo dispuesto en el propio PTE-33.

9.- Con carácter general serán autorizables las infraestructuras comunitarias que necesitan las comunidades de regantes y que por su naturaleza no están asociadas a parcela o finca alguna, pero sirven al conjunto agrícola. Estas instalaciones pueden ser edificaciones de gestión y administración de distribución de aguas de los comuneros sobre la instalación de altura máxima de 5 metros y 10 m² de superficie, no exigiéndose una parcela mínima concreta, previa declaración de utilidad pública, donde se tendrá que acreditar suficientemente la condición de comunidad de regantes.

Artículo 35 Condiciones de implantación de los usos ambientales.

1.- El uso global ambiental se corresponde con las categorías de suelo rústico en que se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, y a las que corresponderá el régimen de usos y actos de ejecución regulados para los mismos en la presente Normativa de ordenación estructural.

2.- Atendiendo a la finalidad y objeto de estos usos y actividades de carácter ambiental, deberá llevarse a cabo en todo caso bajo el principio de mínima intervención y con el máximo respeto a los valores de las zonas donde se desarrollen.

Artículo 36 Condiciones para los proyectos de restauración y rehabilitación ambiental.

A) PROYECTOS DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL

1.- Para la corrección de los impactos derivados de la acumulación de vertidos inertes ubicados en los ámbitos del territorio categorizados como suelo rústico de protección natural 2 (SRPN2) se deberá presentar un Proyecto de restauración ambiental.

2.- Se deberá tratar como restauración ambiental también, la eliminación o tratamiento de ruinas de los muros de fincas que han sido cortados por la ejecución de las obras públicas, para materializar las expropiaciones de las fincas y la ejecución de la carretera. Igualmente la carretera ha originado la proliferación de cartelería de publicidad completamente contrarias a los valores del suelo rústico. Por tanto, en cuanto a este tipo de carteles, es preciso la elaboración de un inventario de éstos que conlleve finalmente su desaparición.

3.- Se realizará para cada zona un proyecto de restauración ambiental que proponga alguna de estas soluciones para la regeneración de los impactos producidos:

- a) Recuperación del perfil original utilizando el hueco como vertedero de residuos sólidos inertes con acabado de tierra adecuada para su reforestación.
- b) La utilización del hueco para terrenos de cultivo con el debido tratamiento paisajístico y de estabilización de taludes.

4.- Todos estos proyectos incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo. Los

vertidos que no sean peligrosos o molestos se tramitarán como calificación territorial y aquellos cuyo origen sea industrial o fines industriales por Proyectos de Actuación Territorial.

5.- El procedimiento a seguir será el siguiente:

- Proyectos de Actuación Territorial, Calificaciones Territoriales o proyectos de obras de edificación promovidos por particulares.

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

En los supuestos en que el órgano competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorizados los lugares de vertido.

- Proyectos de infraestructuras, equipamientos u otros promovidos por la Administración:

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

En los supuestos en que el órgano competente en los vertidos no coincidiese con el órgano o entidad competente para la aprobación y/o ejecución del proyecto, se incluirá en la documentación de éste, la autorización expresa de los lugares de vertido.

En los supuestos en que se solicite autorización para un vertedero en suelo rústico, o cuando se pretenda una expresa calificación territorial de suelo para dicho uso, la solicitud o propuesta contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Lugar de vertido seleccionado (indicado en planos a escala mínima 1:5.000).
- Capacidad del vertedero.
- Estimación del volumen de materiales a verter (caso de tratarse de un proyecto concreto).
- En su caso, compatibilidad de dicho uso con el planeamiento en vigor que le sea de aplicación.
- Características de la zona, el impacto ambiental del vertido en los valores naturales y en el paisaje y las medidas a adoptar para recuperar el impacto causado una vez finalice el vertido.

Para regularizar la actividad de almacenamiento y distribución de material de construcción que se localiza junto a la GC-2, se deberá presentar un proyecto de restauración ambiental y paisajística, por parte del promotor de la actividad, en el que se demuestre, de forma fehaciente, que la actuación ambiental y paisajística que proyecta elimina el impacto que genera la localización de la actividad en dicho suelo.

B) PROYECTOS DE REHABILITACIÓN PAISAJÍSTICA

1.- Para la corrección de los impactos derivados de las actuaciones de infraestructuras viarias y edificaciones ubicados en los ámbitos del territorio categorizados como suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP1) se deberá presentar un Proyecto de rehabilitación ambiental.

Artículo 37 Condiciones para el uso y conservación de la vegetación en suelo rústico.

- 1.- Con carácter general se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando sean especies protegidas incluidas en la *LEY 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas* (BOC nº 112 de 9 de junio de 2010) y en el *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* (BOE nº 46 de 23 febrero de 2011).
- 2.- El arranque, recogida, corta y desraizamiento de plantas o parte de ellas, incluidas las semillas y otras actividades que afecten a las especies vegetales quedan supeditadas 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*, la *Ley 4/2010*, así como al resto de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- 3.- A los efectos de lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 1991, y para la isla de Gran Canaria, se extienden los efectos protectores derivados de la misma para las especies contenidas en su Anexo II a la especie "*Euphorbia balsamifera*" (tabaiba dulce).
- 4.- No se permitirá el laboreo de parcelas en abandono recolonizadas totalmente con vegetación natural autóctona. En caso de recolonización por vegetación de sustitución (tuneras, pitas, etc.) si se permitirá dicho laboreo.
- 5.- No se podrán quemar ni roturar los pastos permanentes, salvo para labores de regeneración de la vegetación, y en el caso de regeneración mediante quema será necesaria la previa autorización y el control de la Administración competente. En todo caso, será obligatoria la adopción de medidas destinadas a la protección del arbolado en la zona de la quema y su entorno.
- 6.- La eliminación de especies vegetales en los bordes de carreteras para la ampliación o mejora de la seguridad vial, requerirá de un informe vinculante y previo del Órgano Gestor, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- 7.- El aprovechamiento de rama verde se recomienda realizar en zonas de matorral de sustitución, pinares de repoblación, castañares y eucaliptales.
- 8.- La pinocha se podrá recoger en una franja de 30 m a ambos lados de las carreteras y pistas. Se utilizarán procedimientos manuales y tradicionales, respetando la flora que vegeta en la zona. Los vehículos a motor para el transporte de la pinocha permanecerán en las pistas o carreteras sin adentrarse en el interior del monte.
- 9.- Las labores de revegetación y/o restauración paisajísticas que deban hacerse en el municipio, se harán siempre con especies autóctonas del municipio y con las especies que se describen a continuación:

Especies de portes arbustivos	
Nombre científico	Nombre común
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia regis jubae	Tabaiba morisca
Senecio kleinia	Verode
Placama pendula	Balo
Euphorbia aphyllia	Tolda
Rumex lunaria	Vinagrera
Atalanthus pinnatus	Balillo o alpistillo
Echium decaisnei	Taginaste blanco
Especies de portes arbóreos	
Nombre científico	Nombre común
Pistacia atlantica	Almácigos
Pistacia lentiscus,	Lentiscos
Laurus novocanariensis	Loro o Laurel
Ocotea foetens	Til
Persea indica	Viñátigo
Apollonias barbujana	Barbusano
Canarina canariensis	Bicácaro
Olea cerasiformis	Acebuche
Phoenix canariensis	Palmeras canarias
Tamarix canariensis	Tarajal
Pinus canariensis	Pino canario
Salix canariensis	Sauce
Juniperus turbinata canariensis	Sabina canaria
Dracaena draco	Drago Común
Myrica faya	Faya
Erica arborea	Brezo

Para garantizar la pervivencia de las plantaciones, la selección de especies se llevará a cabo en función del piso bioclimático y la valencia ecológica de las especies.

10.- Se establecen las siguientes medidas para la protección de ejemplares de *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Phoenix dactylifera* (Palmera datilera):

- a) Los palmerales se incluyen entre los hábitats prioritarios de interés comunitario de la *Directiva Hábitats y Real Decreto 1.997/1995, de 7 de diciembre* (Palmerales de *Phoenix canariensis*). Asimismo, la palmera canaria está incluida en el anexo II de la *Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*, declarándose en el artículo 3 de la citada disposición que las especies incluidas en el referido anexo están protegidas, quedando por ello una serie de acciones sobre aquélla, sometidas a la previa obtención de una autorización por parte del órgano competente en materia de medio ambiente.
- b) Se protegerá cualquier ejemplar que exista dentro del municipio.
- c) Se evitará trasplantar cualquier *Phoenix canariensis*, salvo previa justificación al suponer un riesgo para la población o un caso necesario para el interés biótico y paisajístico.

- d) La ejecución de cualquier obra o urbanización en ámbito de Palmeral deberá garantizar la salvaguarda y cuidado de todos los ejemplares existentes, procurando el riego adecuado.
- e) En caso de necesidad de trasplantar una palmera, la acción deberá realizarse entre los meses de mayo y septiembre.
- f) Si se produjera el trasplante, la nueva ubicación deberá ser la idónea y estar debidamente preparada para recibir la planta, procediéndose al abonado y preparación del riego con antelación al arranque de la misma de su ubicación originaria.
- g) No se autorizará ningún fuego o quema de rastrojo en las inmediaciones de los palmerales.
- h) En previsión de incendios fortuitos, los palmerales deberán estar limpios de rastrojos y hojas seca. Asimismo, no se autorizará el uso recreativo a su sombra si éste no va acompañado de la correspondiente autorización y vigilancia. En cualquier caso, estará excluido del uso recreativo la preparación de barbacoas o hacer cualquier tipo de fuego
- i) No deberán clavarse o perforarse los troncos de la palmera bajo ningún motivo.
- j) Las labores silvícolas deberán programarse y realizarse por personal técnico cualificado.
- k) No deberán introducirse palmeras exóticas ni otras especies de Phoenix en las cercanías de estos palmerales, con el fin de evitar una posible hibridación.

Artículo 38 Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales

Sin duda, la alta calidad del paisaje y de la componente ambiental de todo el ámbito municipal son las circunstancias que pueden hacer incrementar la incidencia de la ejecución de las propuestas. En este sentido y dado que la clasificación del suelo propuesta se orienta en gran parte hacia la protección y conservación de los valores geoecológicos y patrimoniales existentes, únicamente cabe plantear una serie de medidas para aminorar la afección de las actuaciones antrópicas que se desarrollan sobre el Suelo Rústico municipal:

- Respecto a la geología y geomorfología

1- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:

- Taludes tendidos de superficie ondulada.
- Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.

- Respecto a las Áreas de Interés geológico y geomorfológico.

1- La apertura de nuevos viales respetará en todo momento las zonas o hitos de interés geomorfológico.

2- La instalación de redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión, deberá evitar ubicaciones que puedan suponer la destrucción de las Áreas de interés Geológico y Geomorfológico, delimitadas en el Plano IA.4.3.

3- La distribución de edificaciones y/o construcciones se adaptara a las formas naturales de relieve, evitando la ubicación en las áreas de interés delimitadas por el PGO.

4- No se podrá utilizar estas áreas o hitos del relieve de especial significación como soporte de publicidad.

- Respecto a las Áreas de Interés florístico y faunístico

Según la ley 4/2010 del Catálogo Canario de Especies Protegidas, las especies incluidas en las siguientes categorías implican la adopción de distintas medidas:

“En peligro de extinción” (Plan de Recuperación)

“Vulnerables” (Plan de Conservación).

“Interés para los ecosistemas canarios” exclusivamente en el ámbito territorial de los espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000 donde se localicen, serán aplicables las medidas que estén previstas dentro de los propios planes de gestión de dichos espacios naturales.

“Protección especial” conllevará la evaluación periódica de su estado de conservación.

1- Antes de llevar a cabo ninguna actuación se deberá hacer un estudio detallado de la situación de cada una de las especies.

2- Estos estudios detallados deberán tener en cuenta los casos en los que existan sus respectivos planes de recuperación o conservación aprobados, en cuyo caso habrá que analizar las determinaciones que éstos establezcan y afecten al área de estudio y tenerlas en cuenta.

3- En el caso de que la situación legal de la especie no conlleve planes de recuperación o no los tengan aprobados, se deberán realizar estudios sobre las poblaciones asentadas en dichas áreas.

4- En el caso de las aves, se deberán realizar censos de las especies siempre en la época adecuada donde muestren su máxima actividad, que deberán estar debidamente justificadas, donde la metodología establecida para el seguimiento sea la adecuada para cada caso, y en función de los resultados obtenidos se establecerán consecuentemente las determinaciones adecuadas y que deberán estar en consonancia para la conservación de las especies. Además en los casos de las aves dentro de las distintas zonas, se tendrán en cuenta las áreas de nidificación, respetándolas y estableciendo las medidas oportunas para la no alteración de dichas áreas en materia de ruidos, luces, ocupación del hábitat, etc. para no alterar así la época de cría de las aves.

En el caso de otros vertebrados que no sean aves y de los invertebrados, se llevarán a cabo las metodologías apropiadas de muestreo en la zona de estudio, una vez obtenido los resultados se tomarán las medidas acordes a los mismos.

5- En el caso de las plantas se harán censos de las mismas, siendo siempre la mejor época la de floración, en este caso además se tendrá en cuenta para su valoración el carácter fluctuante de la especie o población objeto de estudio, para evitar conclusiones erróneas.

6- En todos los casos los datos resultados de los estudios de seguimiento serán contrastados con los de años anteriores en dichas zonas, si los hubiere, y de la especie en general en el resto de la isla para valorar la situación de la población o de la especie.

7- Habrá que tener en cuenta en cada caso los criterios de catalogación o descatalogación de las especies según el CCEP artículos 5 a 7, ya que si la ejecución de determinadas actuaciones afectasen a la población existente de modo que valorando el conjunto de las poblaciones de la especie ocurriese una situación en el sentido de catalogación o descatalogación en cualquiera de sus categorías éstas deberán tenerse en cuenta para evitarlas, y evitar así cuestionar el futuro de la especie.

- Respecto al suelo

1- Mejora de la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos...)

2- Aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados

3- Medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...)

4- Aumento de la profundidad del suelo (caballones, desfonde, rotura de costras duras...)

5- Prácticas de drenaje

6- Enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...)

7- Manejo racional del ganado

- Respecto a los elementos bióticos: vegetación y fauna

1- Manejo racional del ganado

2- Medidas contra la erosión

3- Protección contra incendios

4- Conservación y recuperación de suelos

5- Protección contra el uso irracional de plaguicidas

6- Planes de protección y conservación de la fauna

7- Elaboración de planes adecuados relativos a zonas de valor botánico y faunístico que puedan resultar de interés para el turismo

- Respecto al paisaje

1- Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio

2- Adaptación a las formas del medio

3- Estructuras que provoquen el mínimo corte visual

4- Escaquear estructuras en la topografía del medio

5- Respetar la tipología constructiva de la zona afectada

6- Plantaciones o repoblaciones que eviten las formas geométricas y límites perpendiculares a las curvas de nivel.

7- Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente. Para ello se utilizarán las especies arbustivas y arbóreas descritas en la tabla 6.1 de este documento, Para las labores de revegetación y/o restauraciones paisajísticas.

- Respecto al patrimonio arqueológico y etnográfico
- 1- Restauración o rehabilitación de elemento degradados
- 2- Medidas específicas de protección y fomento para aquellos elementos de interés singular
- 3- Educación y concienciación ciudadana
- 4- Valorización del patrimonio por medio de campañas de concienciación

Artículo 39 Condiciones para la instalación de colmenas.

1. La instalación de colmenas es el acto de enclavar una o varias colmenas, temporal o permanentemente, con el fin de aprovechar los recursos melíferos del área afectada. Igualmente se incluyen los lugares habilitados para la ubicación de colmenas debidamente identificados.

2. Deberán ajustarse a la normativa sectorial aplicable (*Real Decreto 209/2002, de 13 de marzo, sobre ordenación de explotaciones apícolas*), respetando las siguientes distancias:

- a) Establecimientos colectivos de carácter público y centros urbanos, núcleos de población: 400 metros.
 - Viviendas rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100 metros.
 - Carreteras nacionales: 200 metros.
 - Carreteras comarcales: 50 metros.
 - Caminos vecinales: 25 metros.
 - Pistas forestales: las colmenas se instalarán en los bordes sin que obstruyan el paso.
- b) Las distancias establecidas para carreteras y caminos podrán reducirse en un 50% si el colmenar está en pendiente y a una altura o desnivel superior de 2 metros con la horizontal de estas carreteras y caminos.
- c) Todas las distancias podrán reducirse, hasta un máximo del 75%, siempre que los colmenares cuenten con una cerca de, al menos, 2 metros de altura, en el frente que esté situado hacia la carretera, camino o establecimiento de referencia para determinar la distancia. En el caso de ser necesario la incorporación de una cerca, debe ser opaca y no muy perceptible, adecuándose al entorno (ejemplo: seto vegetal).

Artículo 40 Condiciones específicas para los movimientos de tierra.

1. Se definen como movimientos de tierra, aquellas intervenciones que alteran las condiciones topográficas originales del terreno, tales como toda remoción, recogida o disposición de materiales del terreno, así como toda transformación del su perfil.

2. Únicamente se autorizarán en suelo rústico, sin perjuicio del régimen de usos de cada categoría, con destino a las siguientes actividades:

- a) Los dirigidos a la adecuación del perfil del terreno para la actividad productiva de que éste sea naturalmente susceptible.
- b) Los destinados a habilitar el terreno para la ejecución de instalaciones o edificaciones autorizadas.
- c) Los dirigidos a la restauración o restitución orográfica del terreno.

3. Únicamente se autorizarán en suelo rústico los siguientes actos de ejecución de movimientos de tierras:

APORTE DE SUELO. Acto de añadir un volumen de tierra vegetal sobre un sustrato para aumentar la fertilidad de éste. Dicha tierra puede estar formada sólo por una capa de naturaleza edáfica (suelo), o bien por una combinación de suelo de arena volcánica (picón) que facilite el drenaje, en función de las condiciones de estructura y textura del sustrato preexistente.

LABOREO DE PARCELAS EN ABANDONO NO RECOLONIZADAS. Son intervenciones consistentes en la preparación del suelo mediante acciones mecánicas o biomecánicas para mejorar sus condiciones de textura y aireación, y favorecer así, el óptimo desarrollo de los cultivos.

LABOREO DE PARCELAS EN ABANDONO RECOLONIZADAS Actividad en la que se realizan todos los trabajos necesarios de poner en cultivo, tierras que estuvieron en explotación agrícola y en la actualidad están abandonadas y recolonizadas. Se suelen realizar con acciones mecánicas a través de maquinaria agrícola, aprovechando en ocasiones los trabajos para incorporación al suelo de enmiendas orgánicas y correctoras o a través de acciones biomecánicas, favoreciendo con estos trabajos la mejora de las condiciones de textura, aireación del suelo y óptimo desarrollo del cultivo.

ROTURACIÓN. Actividad de remover el suelo, en el que se realizan todos los trabajos necesarios de poner en cultivo, en suelos que nunca han estado en explotación agrícola. Se suelen realizar con maquinaria agrícola mejorando las cualidades agrológicas del suelo; incorporan en ocasiones enmiendas orgánicas y correctoras.

EXCAVACIÓN. Son intervenciones que modifican la topografía de unos terrenos por vaciado parcial de los mismos.

DESMONTE. Son intervenciones que modifican la topografía de unos terrenos por rebaje de los mismos.

RELLENO Y TERRAPLÉN. Se definen como rellenos las intervenciones que modifican la topografía de unos terrenos por llenado de los mismos con materiales geológicos o cualquier otro material. Se definen como terraplenes intervenciones que modifican la topografía de los terrenos por elevación de los mismos.

EXPLANACIÓN. Obra de nivelación horizontal de la superficie del terreno. Entendiéndose como tal el acto de ejecución independiente que no exige movimientos de tierra.

ABANCALAMIENTO. Es el acto de aterrizar una ladera mediante desmontes o rellenos para conseguir el nivelado horizontal del terreno, con el fin de facilitar la mecanización del cultivo o para frenar procesos de erosión.

REABANCALAMIENTO. Es el acto de crear nuevos bancales sobre bancales tradicionales existentes, para hacerlos mayores.

4. Quedará prohibida la transformación de los terrenos cuya pendiente media natural del ámbito de intervención supere el 20%

5. Los movimientos de tierra estarán sujetos a la obtención previa de la licencia urbanística, y del correspondiente informe de compatibilidad. Quedan exceptuadas de la obtención de licencia las labores de preparación y acondicionamiento de suelos relacionados con la actividad agrícola.

6. Los taludes originados por movimientos de tierra se revegetarán con especies nativas características del entorno de la actuación o del ámbito en el que se localiza, quedando prohibido, la plantación de especies ajenas al lugar.

7. Los taludes de soporte de la edificación no podrán superar los dos metros de altura, debiendo resolverse mediante muros de piedra del lugar. La inclinación de los taludes no podrá ser

superior a sesenta grados salvo justificación técnica de imposibilidad material de su cumplimiento

8. Los terraplenes se prohíben expresamente en cambios de pendiente hacia laderas y barrancos, debiendo alejarse de dichas zonas y evitando el riesgo de vertido de tierras. Los terraplenes autorizados se revegetarán con vegetación silvestre de la zona cuando sean colindantes con zonas naturales y especies naturales o agrarias cuando den a otros terrenos agrarios.

9. Los desmontes deberán tratarse adecuadamente para su estabilización, ya sea con vegetación propia del entorno, ya sea forrados con muro de contención o mediante el adecuado tratamiento de taludes.

10. En los rellenos y terraplenes se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.

11. La autorización de cualquier actividad, instalación o construcción que requiera movimiento de tierras comportará la obligación de realizar los vertidos en lugar expresamente autorizado así como la restauración del entorno una vez finalizada la actividad autorizada.

12. En los movimientos de tierras en las laderas, se evitará aquellas roturaciones y prácticas susceptibles de generar procesos erosivos, si no viniese acompañado de abancalamientos u otros sistemas de protección.

13. No podrán verterse tierras sobrantes fuera de las parcelas en producción, especialmente cuando se trate de laderas de barranco.

14. Todas las tierras sobrantes de actos de ejecución relacionados con movimientos de tierras (abancalamientos, desmontes, explanación de terrenos, excavaciones, etc), deberán trasladarse a los lugares autorizados para ello. En caso de tratarse de tierra vegetal deberán destinarse preferentemente al uso agrícola como aporte de tierra vegetal en parcelas agrícolas o como mejora de suelos degradados, estando totalmente prohibido su vertido en áreas naturales sin usos previos.

15. La tierra vegetal podrá acopiarse en fincas agrícolas para su posterior utilización agraria.

Artículo 41 Cerramientos y vallados.

1. Únicamente se admitirán cerramientos a efectos de seguridad y protección de especies (actividades agrarias) y personas, así como de instalaciones o edificaciones existentes o que se vayan a ejecutar, quedando prohibidos los cerramientos únicamente para delimitación de la propiedad.

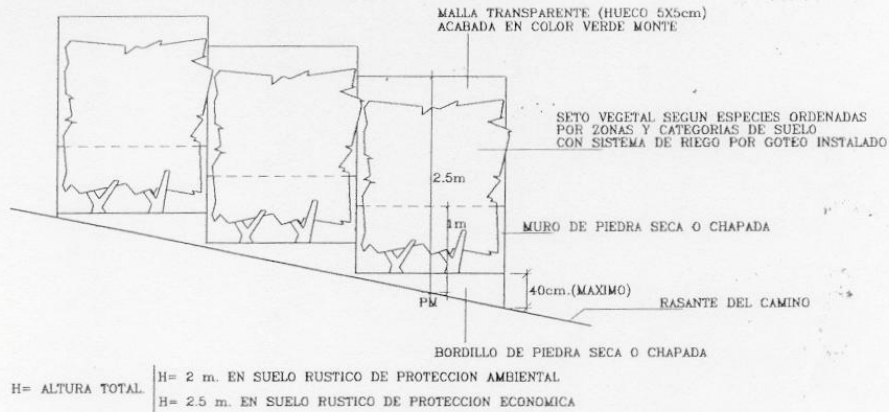
2. Con carácter general, se permiten los cerramientos de parcelas mediante vallados metálicos en su totalidad, o bien sobre sillería de piedra natural o artificial. Para atenuar el impacto visual de estos cerramientos, se procederá siempre a la implantación de un seto vegetal en el frente exterior del mismo con vegetación propia del entorno.

3. La implantación y generalización de setos en el medio rural proyecta una serie de beneficios sobre la geografía municipal, en especial, en las diferentes categorías que agrupan a la totalidad del suelo rústico.

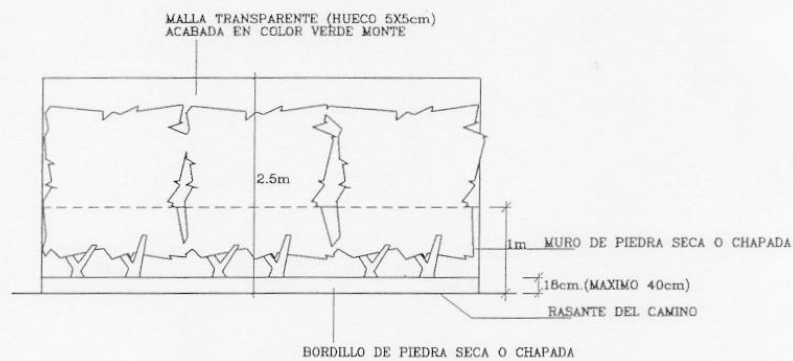
4. Se prohíben expresamente la creación de cerramientos y vallados con materiales de desecho (palets, somieres y similares).

TIPO DE VALLADO HACIA CAMINO O SERVIDUMBRE EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGRARIA, ASENTAMIENTO RURAL Y ASENTAMIENTO AGRICOLA
(También se podrá utilizar el Tipo General de vallado en Suelo Rústico)

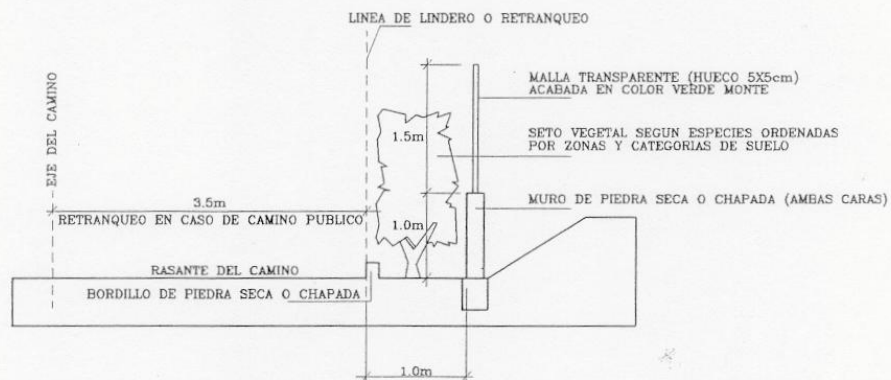
ALZADO TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE CON PENDIENTE



ALZADO TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE SIN PENDIENTE



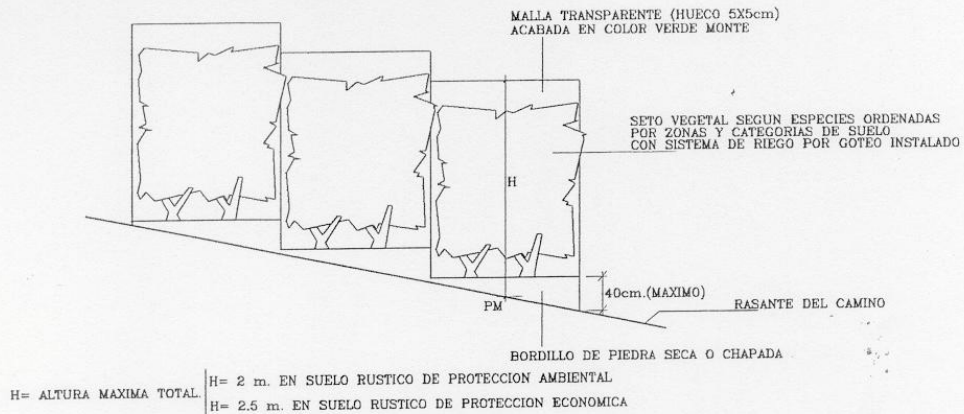
SECCION TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE



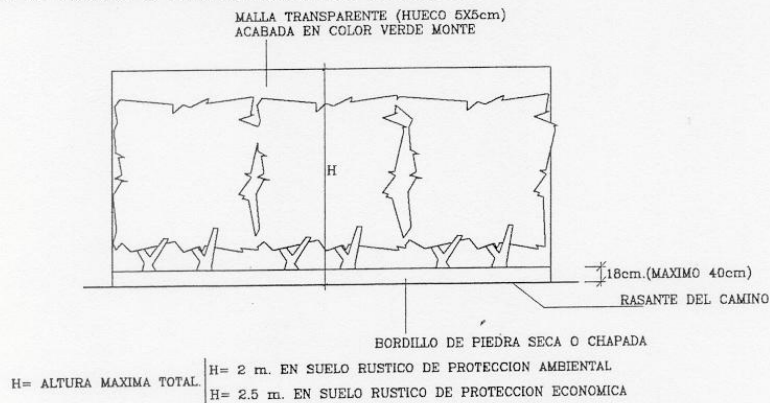
OBSERVACIONES: EL RESTO DE CASOS POSIBLES SE ASIMILARAN A LOS TIPOS PROPUESTOS
 EN LOS CASOS DE VALLADOS A LINDEROS DE PARCELAS SE SEGUIRAN LAS INDICACIONES DE LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL

TIPO GENERAL DE VALLADO HACIA CAMINO O SERVIDUMBRE EN SUELO RUSTICO
(Excepto en el SRPAC, que se establece en el Régimen Pormenorizado de dicha categoría de suelo)

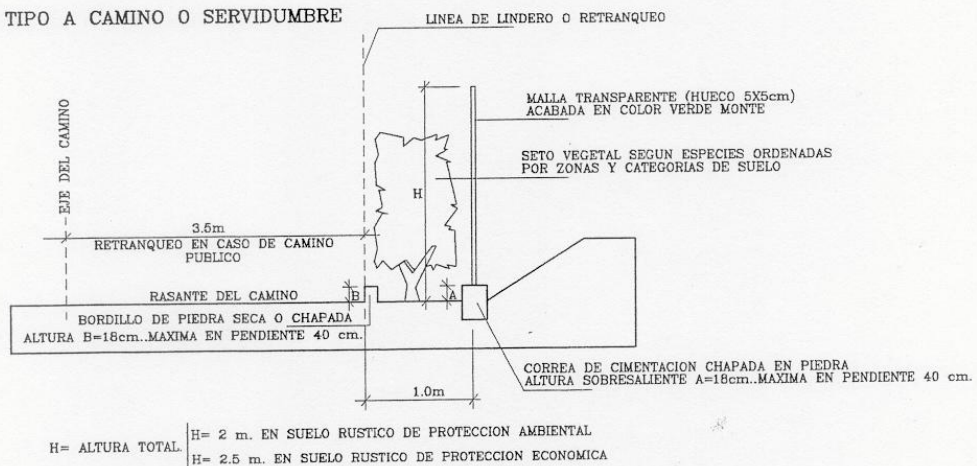
ALZADO TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE CON PENDIENTE



ALZADO TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE SIN PENDIENTE



SECCION TIPO A CAMINO O SERVIDUMBRE



OBSERVACIONES: EL RESTO DE CASOS POSIBLES SE ASIMILARAN A LOS TIPOS PROPUESTOS
EN LOS CASOS DE VALLADOS A LINDEROS DE PARCELAS SE SEGUIRAN LAS INDICACIONES DE LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL

Artículo 42 Condiciones generales de los accesos en suelo rústico: caminos y senderos.

1.- Se garantizará el respeto a los caminos pedestres de uso público, reales o senderos turísticos. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá en todo caso volver a dejarlos en las condiciones preexistentes.

2.- Se conservarán los actuales caminos agrícolas y rurales, estando prohibida, como regla general, la apertura por parte de los particulares de nuevos caminos o pistas, excepto aquellos que estén vinculados a un uso autorizado. En caso de ser autorizados, la apertura de accesos a las fincas rústicas y edificaciones, incluso preexistentes, deberá cumplir las condiciones que se regulan en esta Normativa.

3.- En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental, su ancho y sus materiales de construcción originales, esta última condición, en el caso de que el camino afectado estuviera catalogado por su valor histórico o etnográfico.

Artículo 43 Protección de caminos.

1.- En los caminos públicos municipales se establece con carácter general y sin perjuicio de normativa específica en contra, una distancia para cualquier tipo de obras de vallado (seto, muro o valla metálica) o edificación de 3,5 m. al eje del camino.

2.- Se dispondrá de la distancia mínima de 1 metro de zona de servidumbre al final de la zona asfaltada o borde público del camino (en cualquier caso la fijación de la línea tendrá que cumplir ambas distancias a la vez).

3.- En caminos privados se dispondrá a vallado o seto una distancia mínima de 2 metros a eje del camino. No es necesaria en este caso la zona de servidumbre.

Asimismo los caminos tanto públicos como privados (servidumbres, senderos) se mantendrán limpios de maleza, vertidos, etc.

4.- Los pasos de conductos, tuberías, riegos y demás elementos de infraestructura agraria o de otro tipo, tendrán que ser enterrados, debiéndose reponer exactamente a su estado primitivo.

5.- Se prohíbe el tratamiento de caminos reales tradicionales empedrados con cualquier otro tipo de material que no sea similar al originario, prohibiéndose expresamente el uso del hormigón y asfalto en ellos.

6.- Justificadamente en el proyecto correspondiente se definirá el material con el que se revestirá cualquier sendero interior de fincas que discurra hacia una edificación con el objeto de dirimir su impacto paisajístico, prohibiéndose expresamente los tonos – colores propios del hormigón (gris) debiéndose utilizar para los mismos materiales empedrados u hormigones coloreados en tonos terrosos.

7.- El Ayuntamiento promoverá la realización de un inventario cartográfico de caminos públicos agropecuarios tradicionales para la protección del dominio, mejora y reutilización de aquéllos para potenciar igualmente las actividades tradicionales, turismo ecológico, agrológico, senderismo, etc.

Cuando los caminos públicos se encuentren condicionados o desdibujados en su trazado y seguridad de uso por actuaciones no permitidas de propietarios particulares lindantes a los mismos, la administración, previo requerimiento, podrá dictar órdenes de ejecución para la

recuperación de los trazados, fomentando no obstante la colaboración mediante acuerdos público-privados para la consecución de los fines pretendidos.

Artículo 44 Condiciones para las intervenciones en edificaciones tradicionales.

1. Se considera como edificación o espacio tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, por entenderse que es a partir de esa fecha cuando se comienza a utilizar tipologías y materiales exógenos y en muchos casos inadecuados.

2. En suelo rústico es autorizable la rehabilitación para su conservación o reconstrucción parcial de edificios con valor etnográfico o arquitectónico que no conlleve la demolición de aquellos elementos que conformen la tipología o partes objeto de protección (muros, balcones, patios, etc.), incluso con destino residencial y aunque estuvieran fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación necesarias para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, incluso las localizadas en asentamiento rural o agrícola. Dicha reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.

3. En todo caso y, salvo lo dispuesto en el régimen de usos aplicable a cada categoría de suelo de las previstas en esta Normativa, serán usos autorizables aquellos que se implanten en edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos, entre los que se encuentran el uso residencial, el comercial de pequeña entidad, los talleres artesanales y el turismo rural. En el caso del uso residencial, las edificaciones tradicionales que no sean previamente viviendas no se podrán ampliar para uso residencial.

4. Se realizarán bajo las siguientes condiciones:

- No se podrán realizar nuevos accesos rodados, pero sí la mejora de los existentes.

- 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, que como máximo será un 25% del preexistente (debidamente acreditado).
- La superficie útil máxima de ampliación será de 15 m², y siempre estará destinada a la dotación de servicios de baño y cocina.
- La superficie construida total, incluyendo la edificación existente y la ampliación prevista, no podrá superar los 120 m² construidos. A estos efectos, las superficies cubiertas por dos de sus lados se considerarán al 50%.

- La ampliación sólo se podrá realizar en planta baja y estará en consonancia con la tipología de la edificación existente, empleándose los mismos materiales (carpinterías, cubierta, revestimiento, colores...) y manteniendo la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.

- En caso de viviendas que no respondan a la tipología de vivienda rural, la ampliación de la misma en las condiciones establecidas en este artículo solo se permitirá si ésta lleva aparejada obras de mejora y adaptación de la vivienda existente a la tipología, aspecto exterior y materiales (cubierta, carpintería, revestimiento de fachadas, muros de cerramiento) de la vivienda rural tradicional.

- En caso de viviendas tradicionales con valores arquitectónicos o etnográficos que no estén incluidas en el catálogo, se requerirá informe del órgano competente en materia de Patrimonio.

- En cualquier caso, en las obras de reparación, mantenimiento y conservación de viviendas se respetará tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, cubiertas, revestimientos, colores, etc.).

- Además, los establecimientos de turismo rural cumplirán las determinaciones de la presente Normativa.

- En el caso de actuaciones en edificaciones tradicionales con valor etnográfico para utilización al servicio del campo (usos agropecuarios), deberán separarse de las nuevas edificaciones agropecuarias que se construyan por necesidad de la explotación, para no desvirtuar su valor intrínseco, debiéndose separar un mínimo de cuatro metros.

5. En el caso de necesidad de ampliación de cuevas tradicionales con valor etnográfico que se vayan a destinar a uso residencial, turismo rural o actividades artesanales, les serán de aplicación las condiciones superficiales del apartado cuatro, permitiéndose solo la ampliación en el cuerpo adosado exterior, nunca la propia cueva, debiendo resultar un conjunto armónico que no desvirtúe el entendimiento del cuerpo originario, debiéndose evitar cerrar completamente las bocas principales de las cuevas con cuerpos excesivamente contundentes que la hagan desaparecer visualmente y utilizándose para las paredes de los adosados exteriores, acabado de forros de piedra seca tradicional y carpintería de madera. En el caso de utilización de las cuevas tradicionales con o sin adosado exterior para uso agropecuario, éstas no se podrán en ningún caso ampliar sino mantener, conservar, acondicionar o reestructurar con el fin de recuperar la imagen originaria de la misma.

Debido a que no se produce una mejora paisajística, las cuevas tradicionales (anteriores a 1940) destinadas a usos agropecuarios no pueden modificar su uso a residencial, a excepción que se destine a turismo rural, agroturismo o complementarias a la actividad quesera tradicional.

6. En el caso de utilización de cuevas tradicionales existentes para miniqueserías nuevas, dentro del área de denominación de origen que en este caso se corresponde con el **SRPP2** y **SRPP3**, su desarrollo y ampliación se atenderá, además de a las condiciones del punto 5 anterior, a las condiciones de superficie y usos que se establecen en el artículo 79 de “*condiciones específicas de las miniqueserías*”

Las edificaciones con interés etnográfico de uso originario de carácter agrario no pueden ampliarse en ningún caso, es decir, ni adosar una ampliación para el mismo uso, ni ampliación como vivienda aunque se proponga el cambio a uso residencial.

En el primer caso, si permanece con uso agropecuario, las ampliaciones de las edificaciones para la modernización de las explotaciones se separarán del edificio de interés. Solo se exceptúan de esta disposición aquellas edificaciones que vayan a utilizarse como miniqueserías, que podrán ampliarse a partir de cuevas o edificaciones tradicionales, por la necesidad de reunir unas condiciones sanitarias especiales.

Artículo 45 Condiciones generales para las intervenciones sobre construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes y permanentes en suelo rústico, salvo asentamientos rurales.

1. En toda construcción preexistente sobre la que no grave expediente de infracción urbanística se podrán realizar labores de mantenimiento, y si es preciso, obras de ampliación, salvo lo dispuesto en el régimen legal de consolidación o de fuera de ordenación, y acondicionamiento de acuerdo con las normas legales y reglamentarias reguladoras de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. Se considera **mantenimiento y conservación** de construcciones, instalaciones y edificaciones las obras necesarias para mantener el elemento construido en condiciones para su uso, sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento, tal y como se recoge en el Plan Insular. La restauración se entiende como una intervención de este carácter en edificaciones de interés histórico y arquitectónico.

3. Se considera **acondicionamiento** de construcciones, instalaciones y edificaciones las obras necesarias para adaptar un elemento construido a los requerimientos necesarios para su uso en condiciones adecuadas (de seguridad, estanqueidad, etc.) de acuerdo con la regulación específica que afecte a la materia en cada caso, sin que se produzca aumento del volumen en la superficie edificada.

Comporta la reutilización o puesta en uso de instalaciones, edificaciones o complejos abandonados o en desuso o incluso el cambio de uso de los mismos siempre que el nuevo uso se autorice y de acuerdo con las condiciones que para el mismo se establezcan en cada zona, tal y como se recoge en el Plan Insular.

4. Se considera **reestructuración** de construcciones, instalaciones y edificaciones las obras necesarias para modificar la capacidad funcional de un elemento existente mediante la alteración de elementos básicos de su estructura física, no podrá implicar aumento de la superficie ocupada, tal y como se recoge en el Plan Insular

a) En edificaciones incluye las obras de redistribución interior de los inmuebles afectando a sus características estructurales fundamentales, pudiendo llegar incluso al vaciado pero sin afectar las características morfológicas externas.

b) En complejos puede implicar alteraciones en la conformación del terreno o en la volumetría o disposición de los elementos que lo integran sin que pueda a estos efectos superarse el límite de edificabilidad asignado al complejo ni los que correspondan a cada instalación y edificación separadamente en virtud del alcance e intensidad que se las asigne.

5. Se considera **ampliación** la realización de obras que aumentan las dimensiones físicas de un elemento existente, las ampliaciones deberán estar motivadas y ser proporcionadas. A los efectos de la aplicación del presente Plan, toda ampliación que supere el 50% de lo existente se considerará obra de nueva planta (nueva ejecución).

6. Serán intervenciones de **nueva ejecución** las de colocación o construcción de nuevos movimientos de tierra, instalaciones, edificaciones o complejos, así como cualquiera que supere los límites de alguno de los anteriores.

Artículo 46 Condiciones generales de integración paisajística de edificaciones e infraestructuras.

1. Se entiende por adecuación paisajística el conjunto de operaciones destinadas a integrar la concreta construcción, instalación y edificación en el entorno natural donde está situada.
2. Toda construcción, instalación y edificación preexistente tendrá opción a ser demolida o a adecuarse paisajísticamente, siempre y cuando sobre la edificación no haya recaído y esté en tramitación o en plazo para incoarse un expediente de disciplina urbanística, por haber cometido infracción y la misma no haya prescrito. Aún habiendo prescrito la infracción, la edificación también puede iniciar los trámites para su adecuación paisajística con objeto de posibilitar su adaptación al modelo impuesto.
3. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
4. Quedan prohibidos los materiales y elementos reflectantes.
5. Quedan prohibidos los chamizos, chabolas y todas aquellas instalaciones similares que generen un impacto paisajístico en el medio rural.
6. Serán criterios de integración a tener en cuenta: la concreta localización de los terrenos a transformar, el tratamiento de volúmenes, la altura, la tipología, aspectos cromáticos, la localización, el apantallamiento vegetal, el empleo preferente, pero no exclusivo, de materiales naturales en la edificación y el evitar la regularidad o uniformidad de las construcciones.
7. Las nuevas construcciones, instalaciones o infraestructuras a realizar en suelo rústico deberán incorporar en el proyecto un apartado referido a la integración paisajística o acabado exterior, donde se expongan las medidas previstas para su integración en el entorno.
8. La edificación se adaptará a la sección del terreno, cuya pendiente natural máxima no podrá superar el veinte por ciento. Cuando la pendiente de la parcela permita la edificación, los cortes y desmontes en el terreno no podrán superar los dos metros de altura.
9. Se prohíbe la edificación en los altos de cerros y lomas. De igual manera se debe procurar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque sobre la línea de horizonte, para que lo se estará a las determinaciones de edificaciones en ladera.
10. La integración paisajística podrá realizarse de dos modos:
 - a) Integración basada en el mimetismo. Esto supone:
 - El tratamiento del entorno inmediato de la casa se hará a base de apantallamientos vegetales, usando especies propias de la zona.
 - La remodelación de taludes y terraplenes se hará teniendo en cuenta las normas contenidas en el apartado relativo a los movimientos de tierras.
 - Los colores de la fachada serán preferentemente tonos ocres, que se podrán combinar con colores primarios en la carpintería de los huecos de fachada. Se podrá usar el color blanco en la fachada, siempre y cuando no sea el color único en ella, complementándose con otros colores o bien con distintos materiales en fachada, como con zócalos de mampostería o revestimiento de piedra. No es admisible en ningún caso la solución de una fachada moteada con bloques de piedra negra incrustados sobre fondo blanco o de otro color.

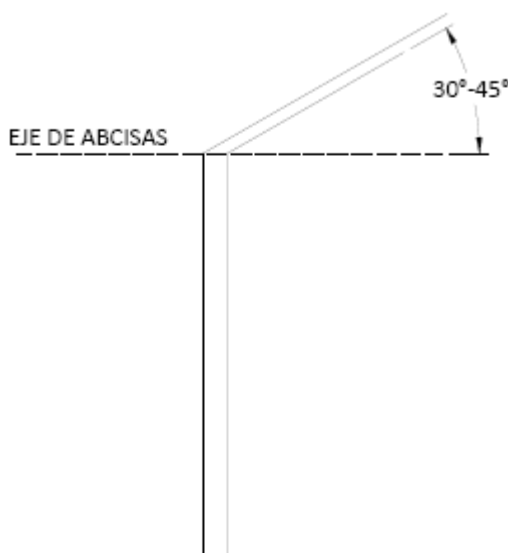
b) Integración no basada en el mimetismo. En este caso, no es admisible la tipología de vivienda salón, ni edificios que presenten paredes medianeras vistas, ni edificación con materiales extraños a los usados tradicionalmente en zonas rurales, ni cubierta plana.

11. Las crujías, salvo excepcional y justificadamente en el caso de sistemas generales y dotaciones, no superarán los cinco metros de ancho ni los nueve de largo. Se dispondrán en “L”, en “C” o en “U” o recinto cerrado dejando patio interior. Los espacios exteriores como porches, galerías o patios se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias. La longitud máxima exterior de la agrupación compuesta según las pautas expuestas, no superará los veinte metros en ninguna dimensión.

12. Ninguna edificación en el suelo rústico superará las dos plantas con carácter general, no pudiendo exceder la superficie de la segunda planta según las condiciones impuestas por el presente PGO.

13. Las techumbres planas podrán ser transitables, con antepecho ciego de una altura máxima de 1 metro.

14. Las cubiertas inclinadas podrán ir de una a cuatro aguas, con un ángulo respecto al eje de abscisas entre 30 y 45 grados, y se dispondrán siempre por crujías. Si se utiliza teja, sea curva o plana, será de colores rojos u ocres netos, sin vitrificar y sin manchas artificiales.



15. No se admitirán otros aleros ni quiebros en los faldones que los que se formen con la propia teja, ni elementos que sobresalgan sobre el plano de fachada, salvo balcones de madera y escaleras exteriores.

16. Las fachadas irán siempre enfoscadas y pintadas conforme a la carta de colores establecida en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Se prohíben los almendrados artificiales, pudiendo dejarse los sillares vistos sólo en las aristas cuando sean de piedra y hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie del paramento.

En los bordes traseros de las edificaciones situadas en ladera, se repondrán tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo. Se deberán revestir los bordes traseros de las construcciones con piedra del lugar.

17. Las chimeneas deberán proporcionarse a la cubierta y adecuarse a modelos tradicionales, sin aleros de teja.

18. No se admitirán elementos ornamentales tales como balaustres, chimeneas desproporcionadas, figuras escultóricas o cualquier otro elemento decorativo ajeno a la arquitectura tradicional rural.

19. La instalación de antenas y placas solares deberá ubicarse preferentemente en la cubierta o interior de patios, evitando su visión desde la fachada principal. En los proyectos de obra, sea nueva o de rehabilitación, deberá preverse la localización, justificándose la alternativa menos impactante posible.

20. Para los depósitos, estanques y similares los volúmenes deben ser sencillos, de piezas con desarrollo predominantemente horizontal, y adaptadas a las curvas de nivel (líneas de mínima pendiente) y a la orografía con objeto de minimizar los movimientos de tierra. En relación a los acabados los depósitos, estanque y similares deberán ser en piedra, admitiéndose pintura pétreo de colores terrosos similares a los del entorno.

Será obligatoria la conexión a la red general de saneamiento, de existir, quedando prohibidos los pozos negros, de conformidad con el artículo 62 del TRLOTENC. Aquellas edificaciones que no pudiesen conectarse a la red deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con la misma.

21. En cuanto a la red de abastecimiento y saneamiento, a excepción de las derivaciones de las redes de riego, que podrán ser superficiales, se enterrarán en la medida de lo posible y en caso contrario se intentará su integración mediante la aplicación de colores acorde con el entorno o su recubrimiento con piedra, tierra o utilizando vegetación de propia de la zona para su mimetizado.

22. Las medidas previstas para la mejora del entorno afectado, en aquellas obras que deban prever acciones a este respecto, constarán en el proyecto y estarán valoradas en el presupuesto de ejecución material.

No se permitirá eliminar o cambiar la ubicación de cualquier elemento cultural o vegetal que forme parte en armonía del paisaje del municipio.

23. Se debe tratar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.

24. Se debe cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener el equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica tradicional.

25. Mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones.

Artículo 47 Admisibilidad de la instalación de energías renovables en suelo rústico

1. En aquellas zonas donde el PGO contemple como permisibles las infraestructuras de energías renovables, estas serán compatibles también con los usos agrarios, con las condiciones y limitaciones establecidas en el marco legal aplicable y en los instrumentos de ordenación de superior rango.

2. De acuerdo con la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, “en suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 del TRLOTENC se podrá autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en los instrumentos de ordenación de superior rango que resulten aplicables al ámbito en el que se pretenda ubicar la instalación”. Las instalaciones autorizables deberán respetar los requisitos establecidos en el artículo 4.4 de la citada Ley.

3. Tendrán preferencia para su instalación en suelo rústico aquellas infraestructuras de energía que no realicen una ocupación superficial y extensa del suelo. La implantación de otros complejos energéticos que realicen una ocupación superficial del suelo agrario de mayor intensidad, como los parques de energía fotovoltaica y similares, deberá garantizar, en el proceso de autorización de los mismos, el mantenimiento del uso agrario como uso principal del suelo.

4. Las instalaciones energéticas que realizan una ocupación superficial del territorio, como los parques fotovoltaicos y similares, deberán implantarse preferentemente sobre las cubiertas de edificaciones e instalaciones existentes que no requieran luz natural para su funcionamiento. En el caso de los parques fotovoltaicos, la instalación deberá ser desmontable y cuando requieran de cimentación, ésta será preferentemente por pilotes o utilizando técnicas similares que no impliquen ocupación superficial del suelo y dejando posibilidad de utilizar el mayor porcentaje posible de suelo disponible para usos agrarios.

5. En el caso de que se autoricen instalaciones energéticas sobre los invernaderos y otras instalaciones agrarias que requieren luz, dichas instalaciones energéticas deberán garantizar la viabilidad total de los cultivos potenciales de la zona, por lo que sólo se podrá ocupar el porcentaje de la cubierta que permita el desarrollo de los cultivos tradicionales de la zona con un rendimiento agronómico óptimo. Para ello se deberá garantizar:

- a) Una intensidad lumínica mínima dentro del invernadero de 45.000 lux en condiciones de cielo despejado, o, en su caso, la intensidad lumínica que se determine por la Administración Pública competente en materia agraria en base a estudios específicos en la materia. Dicha intensidad se deberá registrar en todas las zonas de cultivo (incluso en las zonas más desfavorables) y se podrá medir mediante luxómetro.
- b) La calidad de la luz debe ser la adecuada para que sea aprovechable por las plantas para la realización de la fotosíntesis y por tanto debe ser radiación PAR (en la franja del espectro fotosintéticamente activo).
- c) La intensidad de la luz debe ser uniforme dentro del invernadero (provenir de varias direcciones para conseguir cierta homogeneidad).

6. Por tanto, la autorización de dicha instalación sobre invernadero requerirá un Estudio Agronómico previo, realizado por técnico competente en materia agraria, sobre la viabilidad real del cultivo con dicha instalación y un informe preceptivo realizado por técnico competente en materia agraria sobre la viabilidad agronómica de la instalación.

Artículo 48 Protección del Patrimonio Histórico

1. Las actividades que afecten a los recursos arqueológicos y culturales deberán atenerse a las disposiciones establecidas en la *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias* y el resto de normas que desarrolle la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Tendrán consideración de elementos especialmente protegidos, todos los incluidos en el ámbito del municipio y recogidos en el Catálogo del presente Plan General, con independencia

de su localización, así como cualesquiera otros que puedan hallarse y sean considerados de interés por las administraciones competentes en materia patrimonial.

3. Se prohíbe la recolección o alteración de los elementos de interés paleontológico, arqueológico, etnográfico o cualquier otro tipo cultural, salvo con fines de investigación, que cuenten con la preceptiva autorización de la Administración competente en la materia.

4. Se garantizará que las rehabilitaciones, ampliaciones y la adecuación a nuevos usos o requerimientos propios de la actividad agropecuaria no comporten una pérdida de autenticidad del patrimonio histórico-cultural existente que desvirtúe su valor.

5. En edificaciones e instalaciones agrarias que forman parte del patrimonio arquitectónico, se prohíbe la introducción de materiales y técnicas diferentes que puedan mermar su valor.

6. Si como consecuencia de remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, se produjera el hallazgo casual de restos arqueológicos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 49 Condiciones de implantación del uso provisional

Dado que se ha definido en este PGO el uso global provisional, con objeto de garantizar la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, serán propios de este uso global todos aquellos preexistentes en el territorio que de forma transitoria, hasta la implantación de los usos que resulten del modelo territorial previsto, puedan seguir desarrollándose, así como los derivados de las determinaciones de los instrumentos que finalmente ordenen los ámbitos que engloba este uso provisional.

Artículo 50 Condiciones de implantación del Turismo Rural

En el suelo rústico se establecen dos situaciones diferentes respecto a la posibilidad de implantación del uso turístico.

1. Turismo Rural

Persigue la rehabilitación y reutilización de inmuebles de especiales características, contribuyendo de esta forma al mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico, de las distintas zonas rurales canarias y excepcionalmente, de los núcleos urbanos de valor histórico-artístico.

De conformidad con los artículos 206, 207, 208 y 223.3 del PIO-GC se excluye la posibilidad de implantar turismo rural dentro de la Zona Turística Litoral del Noroeste (ZTLN).

1.1. Área apta para la implantación del turismo rural

En base a las determinaciones específicas para el desarrollo del turismo rural que establece el PIO-GC en su artículo 231, el Plan General delimita los espacios en que se admite la implantación de turismo rural en función de los objetivos de recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico local, y en la recuperación socioeconómica y de inserción funcional de dichos recursos en el modelo de ordenación municipal.

Estos ámbitos conforman un Área Homogénea concreta, fuera de la ZTLN, apta para la implantación del turismo rural con una densidad máxima de 4 plazas por hectárea, y que se

grafía en el plano *Turismo* de los Documentos Complementarios que integran este Plan General.

1.2. Establecimientos susceptibles de albergar turismo rural

Según lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, las tipologías de modalidad hotelera de turismo rural son el hotel rural y la casa rural.

Casa rural:

- Tendrá la consideración de casa rural aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, definida conforme a las correspondientes normas de planeamiento, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general, las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico, delimitados en los respectivos planes de ordenación o por la normativa sectorial, siempre que se hallen enclavados en un entorno rural y no estén integrados en suelo declarado de uso turístico.
- Se entienden incluidas en todo caso, en el concepto de casa rural, las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas, tales como alpendres, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajeros u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico - artísticos definidos en el apartado anterior. Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias de este Decreto.
- Las casas rurales podrán ser ofertadas como alojamiento de uso exclusivo o utilizadas conjuntamente con propietarios u ocupantes con legítimo título que residan en el citado inmueble o con otros usuarios turísticos.
- En el régimen de utilización conjunta, los inmuebles dispondrán como máximo de 8 habitaciones dobles y/o individuales, no pudiéndose sobrepasar la cifra de 15 plazas y el usuario turístico tendrá derecho al uso, sin coste adicional alguno, de zonas comunes del inmueble, tales como sala de estar, cocina, baño, patio, jardines, azotea y otros. En todo caso, en la oferta se debe especificar qué zonas comunes pueden ser utilizadas por el usuario y cuáles están excluidas, entendiéndose la omisión de dichas especificaciones como derecho a utilizar todo lo que no se excluya expresamente.
- Los inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima de 6 plazas.
- En el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de 6 viviendas de uso exclusivo que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a 2 habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de 6 plazas.

Hotel rural:

- Tendrá la consideración de hotel rural aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el punto 1 de este artículo, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en la legislación de aplicación.

1.3. Inmuebles excluidos

No tendrán la consideración de inmuebles aptos para el desarrollo del turismo rural los siguientes:

- Aquellas edificaciones que no reúnan las características tipológicas o histórico-artísticas a que hace referencia el punto 1 de este artículo.
- Los construidos con posterioridad al año 1950.
- Los integrados en suelo urbano o urbanizable declarado específicamente de uso turístico.
- Aquellos en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el 25% de la superficie ya construida.
- Los inmuebles que aun respondiendo a alguno de los tipos señalados en el punto 1 del presente artículo, hubiesen sido objeto de ampliaciones o modificaciones que no respondan a la tipología arquitectónica tradicional originaria, así como aquellos cuyo entorno haya sido desvirtuado por la realización de edificaciones adyacentes u obras que no respondan a dicha tipología. No obstante, aquellas construcciones que hayan tenido intervenciones que desvirtúen sus valores arquitectónicos o histórico-artísticos, podrán rehabilitarse para el uso turístico siempre que se restauren las condiciones tipológicas alteradas.
- Los inmuebles que no se ajusten al principio de unidad de explotación, entendida como la exigencia de sometimiento a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística alojativa.
- Las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.

1.4. Edificaciones susceptibles de utilizarse para el turismo rural

Las edificaciones tradicionales que pretendan acoger este tipo de turismo deberán encontrarse registradas en el Catálogo de protección municipal, salvo casos justificados por omisión en el mismo. A continuación se expone la relación de los elementos catalogados especialmente susceptibles de dedicarse a este uso, conforme a la categoría que se considera en que se incluirían:

- Hoteles rurales: las fichas 022, 038, 262, 380.
- Casas rurales: las fichas 071, 079, 089, 105, 106, 107, 141, 189, 267, 274, 290, 300, 307, 316, 326, 331, 365, 366, y las casas cueva 116, 117, 203, 210, 212, 217, 223, 264, 286, 315, 321, 343.

1.5. Condiciones para el tratamiento de edificaciones tradicionales para uso de turismo rural

La rehabilitación, restauración, mejora y conservación de edificaciones tradicionales para el uso de turismo rural se realizará bajo las siguientes condiciones:

- No se podrán realizar nuevos accesos rodados, pero sí la mejora de los existentes.
- 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, que como máximo será un 25% del preexistente (debidamente acreditado).

- La superficie útil máxima de ampliación será de 15 m², y siempre estará destinada a la dotación de servicios de baño y cocina.
 - La superficie construida total incluyendo la edificación existente y la ampliación prevista no podrá superar los 120 m² construidos. A estos efectos, las superficies cubiertas por dos de sus lados se considerarán al 50%.
 - La ampliación sólo se podrá realizar en planta baja y estará en consonancia con la tipología de la edificación existente, empleándose los mismos materiales (carpinterías, cubierta, revestimiento, colores, ...) y manteniendo la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.
 - En caso de viviendas tradicionales con valores arquitectónicos o etnográficos que no estén incluidas en el Catálogo, se requerirá informe del órgano competente en materia de patrimonio.
 - En cualquier caso, en las obras de reparación, mantenimiento y conservación de viviendas se respetará, tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, cubiertas, revestimientos, colores, etc).
 - Además los establecimientos de turismo rural cumplirán las determinaciones tanto de la legislación sectorial como las dispuestas en este artículo.
- Además de ello, se atenderá a las determinaciones generales de calidad urbanística y ambiental dispuestas en el artículo 229 de la Normativa del PIO-GC, especialmente en cuanto a la dotación de aparcamientos, las condiciones de inserción paisajística, y la no alteración significativa de los elementos del paisaje y del recurso natural (morfología y vegetación).

CAPÍTULO II.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 51 Condiciones generales de los Proyectos de Actuación Territorial

1.- Por razones de interés público o social, en suelos rústicos no categorizados como de protección ambiental se podrá autorizar, mediante Proyectos de Actuación Territorial (PAT), la realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de dotaciones, de equipamientos, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico, o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable.

2.- Su formulación ante el Ayuntamiento deberá justificar la necesidad de ubicación del uso pretendido en suelo rústico.

3.- Se realizará un estudio pormenorizado de las alternativas que pueden darse en la ordenación del área con una valoración en los distintos aspectos de la intervención (formales, económicos, sociales, geográficos, paisajísticos, etc.).

4.- El nivel de definición formal de las actuaciones a realizar serán definidas en un anteproyecto que contendrá entre otros un plano de zonificación según usos pormenorizados dentro del PAT, con la situación de las piezas arquitectónicas a realizar. Se añadirá al anteproyecto un estudio territorial profundo sobre las repercusiones territoriales, ambientales y un estudio de

compatibilidad con las determinaciones del planeamiento municipal e inserción de la propuesta en el modelo territorial del Plan Insular.

5.- Sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente pudieran establecerse, los PAT que pretendan implantarse en el municipio deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

- a) Garantizar la adecuada inserción y la compatibilidad de la actuación con el modelo de ordenación vigente.
- b) Ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario previstas en el artículo 65 del TRLOTENC para todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico.
- c) No implantarse en zonas que presenten pendientes superiores al 15%, ni en crestas de lomas o fondos y cauces de barranco.
- d) Localizarse preferentemente en los bordes de los asentamientos rurales o agrícolas, reforzando y reactivando así núcleos urbanos en el medio rural que se encuentren en decadencia
- e) Los PAT que se emplacen en suelo rústico de protección agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico, lo que será justificado con un estudio realizado por técnico competente.

Artículo 52 Condiciones morfológicas y estéticas de los Proyectos de Actuación Territorial

Sin perjuicio de las condiciones que pudieran establecerse reglamentariamente, las edificaciones vinculadas a los Proyectos de Actuación Territorial que pretendan implantarse en el municipio deberán cumplir las siguientes condiciones morfológicas y 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 8 metros de altura).
- b) Se deberá cuidar con especial esmero su concreta situación y distribución mediante un análisis profundo del lugar, de sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a las mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de flora autóctona propias de la zona.
- c) Los acabados se ejecutarán perfectamente mediante materiales no perecederos y de fácil conservación, de carácter natural o similar, en colores asimilables al entorno de manera que favorezcan una mejor integración en el paisaje, evitando, asimismo los materiales reflectantes.
- d) La iluminación deberá llevarse a cabo a través de sistemas de iluminación de bajo consumo y no contaminantes de la calidad del cielo.
- e) Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.
- f) El estudio del impacto visual que se genere por la actuación se valorará desde los puntos de vista más comunes y transitados. Se deberá presentar obligatoriamente infografías del proyecto desde esos puntos de vista para incluir, si fuera preciso, las medidas correctoras posibles.

- g) En caso de abandono de la actividad, o si desapareciese la necesidad que le dio origen, se garantizará el desmantelamiento de la misma, recuperando el paisaje natural anterior en la medida de lo posible.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo 53 Carácter de los usos

1.- Se define como carácter de un uso a la determinación de ordenación que señala el tipo de admisibilidad genérica de dicho uso en el ámbito de implantación.

2.- Atendiendo a su carácter se establecen los siguientes tipos de usos:

- a) Los usos permitidos son aquellos cuya introducción o mantenimiento no exige de autorización, licencia o concesión administrativa previa.
- b) Los usos autorizables son aquellos sometidos por el planeamiento u otras normas sectoriales a autorización, licencia o concesión administrativa, por lo que requieren de una autorización específica que determine la compatibilidad de este uso con el ámbito donde se pretenda implantar.
- c) Los usos prohibidos son aquellos usos contrarios a la preservación de los valores y aptitud específica de las zonas, cuya implantación afectaría negativamente a los valores y recursos presentes en ellas.

3.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo*, con carácter general serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el planeamiento, y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido.

4.- Los usos y actos de ejecución regulados en las diferentes categorías de suelo rústico se encuentran adaptados, tanto al Plan Insular de ordenación de Gran Canaria, como al Plan Territorial agropecuario. En caso de que este PGO no contemplase algún acto de ejecución pero sí estuvieran contemplados en el Plan Insular o en el Plan Territorial citado, se podrán autorizar, siempre con la intensidad y nivel de alcance que tengan en estos instrumentos.

Artículo 54 Categorización del suelo rústico

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del TRLOTENC, el presente PGO establece las siguientes categorías de suelo rústico:

a. En aquellos terrenos con valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Suelo rústico de protección natural (SRPN): constituido por aquellos suelos en los que se detectan valores naturales o ecológicos importantes, que requieren protección para su preservación. Se diferencian las siguientes sub-categorías: suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1) y suelo rústico de protección natural 2 (SRPN2).

a.2. Suelo rústico de protección paisajística (SRPP): constituido por aquellos suelos por cuyo valor paisajístico, natural o antropizado, y por las características fisiográficas de los terrenos, se hace necesaria su protección y conservación. Se diferencian las siguientes sub-categorías: suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP1), suelo rústico de protección

paisajística 2 (SRPP2), suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP3) y suelo rústico de protección paisajística 4 (SRPP4).

a.3. Suelo rústico de protección cultural (SRPC): constituido por aquellos suelos en los que se ha detectado la presencia de yacimientos arqueológicos o edificios, conjuntos e infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico que haga necesario su conservación.

a.4. Suelo rústico de protección costera (SRPCT): para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.

b. En aquellos terrenos que precisan de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para el establecimiento de infraestructuras, se distinguen las siguientes categorías:

b.1. Suelo rústico de protección agraria (SRPAG): constituido por aquellos suelos que precisan de protección por su aprovechamiento o potencial agrícola o ganadero. Se diferencian las siguientes sub-categorías: suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG1) y suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2).

b.2. Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos (SRPIE): constituido por aquellos terrenos que precisan del establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Se diferencian las siguientes sub-categorías: suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 (SRPIE1) y suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 2 (SRPIE2).

c. En aquellos terrenos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural, se distinguen las siguientes categorías:

c.1. Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR): constituido por aquellas entidades de población con cierto grado de concentración cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

c.2. Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA): constituido por áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

d. Suelo rústico de protección territorial (SRPT): constituido por aquellos suelos destinados a la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado.

2.- La interpretación del régimen de usos de las categorías de suelo rústico anteriores debe hacerse conjuntamente con los actos de ejecución planteados para cada una de estas categorías, en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

Artículo 55 Criterios generales en las categorías de suelo rústico

1.- Constituye un criterio fundamental en todas las categorías de suelo rústico, para la autorización de actividades o usos, además de la no afectación de valores naturales o patrimoniales, el mínimo impacto sobre el paisaje de la actuación solicitada.

2.- Además de lo anterior, en el suelo rústico de protección paisajística 3 (**SRPP3**) y en el suelo rústico de protección agraria (**SRPAG**), los usos o actividades deberán guardar la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca.

3.- Además de las condiciones genéricas reguladas en el artículo de condiciones de implantación de los usos agropecuarios, es una condición genérica para las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso agrario y situadas en las categorías de suelo rústico de protección agraria 1 y 2 (**SRPAG1 y 2**), la reconversión de estanques preexistentes siempre que se adapten arquitectónicamente a los parámetros y condiciones de la instalación o edificación en la que se reconvierte, de acuerdo a lo establecido para cada una de ellas en la presente Normativa.

4.- 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. Queda prohibido el tránsito de vehículos motorizados por los caminos pedestres públicos del municipio.

5.- Es obligatoria la retirada de 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.

6.- En el suelo rústico de protección natural (**SRPN**) y el **SRPP** no se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, salvo aquellos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismas. Se deberán utilizar colores y materiales que ayuden a integrar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio.

7.- En el **SRPP2**, en el **SRPP3**, en el **SRPP4** y en el **SRPAG** se autoriza, con carácter general, la restauración y reconstrucción de edificaciones o instalaciones agropecuarias existentes de carácter tradicional realizadas con materiales tradicionales (muros de piedra seca, cercas y portones de madera, alpendres, molinos, cantoneras y acequias, etc) y asociadas a una nueva explotación. En el resto de las categorías establecidas en la presente Normativa se autorizará la restauración, en las condiciones establecidas.

8.- En el **SRPAG1** sólo se podrán permitir accesos de las vías de tránsito rodado a las carreteras locales, con giro a la izquierda siempre que las condiciones de viabilidad y seguridad lo permitan y exista una distancia mínima entre los accesos de 200 metros.

9.- Sólo se permite la apertura de nuevos caminos, o la modificación o supresión de los existentes, cuando estos discurran en su totalidad por el interior de una única propiedad. De lo contrario será preciso tramitar su trazado como Modificación Puntual del PGO, debiéndose ajustar sus dimensiones y características a las previstas en el presente documento para los caminos de servicios. Se exceptúa de esta regla las necesidades que se originen por las labores de mantenimiento necesarios para el correcto funcionamiento de la red de transporte.

10.- En la zona de Matas Blancas/Santa Elena (**SRPAG1**) y de Vergara (**SRPAG2**) es obligatorio además de la documentación exigible para la obtención de licencia municipal y/o calificación territorial, un estudio básico de impacto relativo a las posibles afecciones a las áreas de nidificación y hábitat del alcaraván (*Burhinus oediconemus distinctus*) y las medidas correctoras a adoptar, en caso de afección a las poblaciones registradas de esta especie.

Artículo 56 Régimen del suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1)

1.- Esta categoría de suelo rústico está constituida por los suelos que han de tener el máximo grado de protección, por estar reclasificados como Espacios Naturales Protegidos por el TRLOTENC y no contar con instrumento de ordenación específica en vigor.

2.- Queda incluido dentro de esta categoría el ámbito territorial del Parque Rural de Doramas.

3.- De conformidad con la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTENC, la ordenación del Parque Rural contenida en este Plan General tendrá carácter transitorio hasta la entrada en vigor de su Plan Rector.

4.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) Los usos y actividades que persigan la conservación del elemento natural objeto de la protección, de regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje.

b) Las actividades educativas y divulgativas, con grupos organizados, relacionadas con la naturaleza y con el patrimonio cultural, y que sean compatibles con la conservación de los valores naturales del área, así como el uso para tales fines de edificios preexistentes, adecuadamente integradas en el paisaje, y en los términos previstos en las condiciones particulares establecidas en la presente Normativa.

c) Las actividades agrícolas y ganaderas en sus actuales localizaciones, y siempre que no comporte la alteración de elementos significativos de la vegetación, flora o fauna o afección sensible del paisaje, con el objetivo principal de mantener estos usos en las actuales condiciones de superficie.

d) El mantenimiento de los aprovechamientos forestales tradicionales (no eucaliptales ni pinares de repoblación) que se estén llevando a cabo en la actualidad, manteniendo el tipo de aprovechamiento, su actual localización y extensión.

e) Los movimientos de tierras destinados a la conservación de actividades agrícolas existentes, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

f) El mantenimiento de las vías existentes y el tránsito de vehículos de motor por los viales existentes.

g) Las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.

h) El tránsito de vehículos no motorizados.

i) El uso, mantenimiento y conservación y acondicionamiento de las infraestructuras y edificaciones existentes y autorizadas, no afectadas por expediente de infracción urbanística o ambiental.

j) El senderismo por senderos existentes y las actividades recreativas sin instalaciones fijas.

k) En general, los usos y actividades permitidas que sean compatibles con la finalidad de protección natural.

5.- Usos autorizables:

- a) Los movimientos de tierras asociadas a las instalaciones y edificaciones imprescindibles para el desarrollo de la actividad agrícola, en parcelas agrícolas existentes, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- b) La apicultura y las instalaciones asociadas.
- c) El aprovechamiento forestal de las masas de eucaliptal existentes.
- d) Las instalaciones y edificaciones existentes, ligadas al uso agropecuario, que sean estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, con los niveles de alcance e intensidad que les corresponda, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- e) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, en las condiciones establecidas en el Capítulo correspondiente de la presente Normativa.
- f) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos, y el mantenimiento y adecuación de las estructuras y elementos de valor etnográfico.
- g) Las actividades recreativas sin instalaciones fijas y las que conlleven instalaciones fijas, si así lo establece su instrumento específico de ordenación.
- h) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.
- i) El uso residencial y/o turístico en viviendas preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico.

6.- Se establecen como usos prohibidos, los que establezca como tales el instrumento de ordenación del Espacio Natural del Parque Rural de Doramas.

Artículo 57 Régimen del suelo rústico de protección natural 2 (SRPN2).

1.- El SRPN2 está constituido atendiendo a sus valores naturales o ecológicos. Tiene como particularidad, la presencia de áreas de interés geológicas y geomorfológicas que conforman esta categoría, además de presentar zonas de gran pendiente y al carácter inadecuado de los materiales procedentes de vertidos incontrolados.

2.- Esta categoría de suelo tendrá que tener en cuenta los proyectos de restauración ambiental, derivados de la acumulación de vertidos de residuos inertes ubicados en estos ámbitos del territorio así como de otros impactos ambientales y paisajísticos ocasionados por la apertura irregular de pistas y la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones en zonas culminantes del relieve.

3.- En general, los usos autorizables en esta categoría de suelo conllevan como condición para llevarse a cabo, las correspondientes medidas de corrección de impactos, a través de los proyectos de rehabilitación del paisaje que corrijan estos impactos preexistentes.

4.- Para la ordenación de El Mármol se atenderá a lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEC ES7010036 Punta del Mármol, recogido en la Orden de 18 de noviembre de 2013, por la que se aprueban las medidas de conservación de las Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000, en la Comunidad Autónoma de Canarias, destinadas al

mantenimiento o restablecimiento de sus hábitats (BOC 2013/227). Para los usos y actos de ejecución en esta zona será necesario un estudio detallado de impacto ecológico.

5.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) Los usos y actividades que persigan la conservación del elemento natural objeto de la protección, de regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje.
- b) Las actividades científicas y educativas en valores ambientales y en edificaciones preexistentes.
- c) El mantenimiento de las vías existentes y el tránsito de vehículos de motor por los viales existentes.
- d) Las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.
- e) El tránsito de vehículos no motorizados.
- f) El senderismo por senderos existentes y las actividades recreativas sin instalaciones fijas.
- g) En general, los usos y actividades permitidas que sean compatibles con la finalidad de protección natural.

6.- Usos autorizables:

- a) Las tareas de conservación, protección o mejora del patrimonio cultural.
- b) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente, y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.
- c) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras, así como la realización de pequeñas infraestructuras necesarias para la conservación y gestión de la zona, con los niveles de alcance e intensidad que les corresponda, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- d) El ajardinamiento, los caminos de acceso y demás actos de ejecución del Sistema general Parque Botánico La Atalaya (SG-EL/PB1), propuesto en este PGO, y conforme a lo dispuesto en el Anexo I. Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable, a la Normativa de ordenación estructural.
- e) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales.
- f) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos, y el mantenimiento y adecuación de las estructuras y elementos de valor etnográfico.

g) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.

7.- Se establecen como usos prohibidos todos los restantes y en especial, las actividades ganaderas y las instalaciones asociadas a tal uso.

Artículo 58 Régimen del suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP1).

1.- El régimen de usos e intervenciones de esta categoría abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de suelos que configuran hitos del paisaje y en los que destaca la preponderancia de los procesos naturales.

2.- El carácter de esta categoría es la rehabilitación del paisaje encaminada a corregir los impactos ambientales derivados de las actuaciones de infraestructuras viarias o edificaciones que se han hecho en esta zona.

3.- Esta categoría comprende gran parte de los barrancos (cauces y laderas) presentes en el municipio, además de parte del corredor costero. Por ello, y dado que los valores a nivel paisajístico son destacables, no se pueden compatibilizar las actividades ganaderas.

4.- En general, los usos autorizables en esta categoría de suelo conllevan como condición para llevarse a cabo, las correspondientes medidas de corrección de impactos, a través de proyectos de rehabilitación del paisaje que corrijan los impactos derivados de las actuaciones ambientales producidos por las actuaciones de infraestructuras viarias o edificaciones que se han hecho en esta zona.

5.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) La conservación, restauración y rehabilitación del paisaje, así como las actividades de uso y disfrute de la naturaleza.

b) Las actividades científicas relacionadas con los recursos naturales y las actividades divulgativas y educativas en valores ambientales, siempre que se lleven a cabo en edificaciones preexistentes.

c) Las actividades agrícolas en sus actuales localizaciones.

d) Los movimientos de tierras destinados a la conservación o la continuación de actividades agrícolas existentes, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

e) Los cerramientos y vallados de fincas realizados con setos vegetales, según lo especificado en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa

f) El mantenimiento de las vías existentes, el tránsito de vehículos no motorizados, y el tránsito de vehículos de motor por los viales existentes.

g) Las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.

h) Los usos recreativos compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que no conlleven instalaciones fijas.

6.- Usos autorizables:

- a) El uso agrícola en zonas con escombreras de vertidos inertes con un espesor de aporte de suelo de 50 centímetros como máximo, y con las condiciones para los proyectos de restauración y rehabilitación ambiental establecidos en la presente Normativa.
- b) Los movimientos de tierras asociadas a las instalaciones y edificaciones imprescindibles para el desarrollo de la actividad agrícola, en parcelas agrícolas existentes, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- c) Las intervenciones en las instalaciones y edificaciones preexistentes e imprescindibles para el desarrollo de las actividades agrarias y forestales específicas en esta categoría de suelo, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- d) Los desbroces asociados a parcelas agrícolas existentes y a actos de ejecución compatibles.
- e) La apicultura y las instalaciones asociadas.
- f) Las tareas de conservación, protección o mejora del patrimonio cultural.
- g) Los equipamientos y usos destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, siempre que se realicen en edificaciones preexistentes.
- h) El empleo de cuevas preexistentes para uso de aperos o almacenamiento agrícola, posibilitando su acondicionamiento interior y rehabilitación, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.
- i) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.
- j) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras, así como la realización de pequeñas infraestructuras necesarias para la conservación y gestión de la zona.
- k) Las actuaciones de corrección hidrológicas.
- l) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales.
- m) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos, y el mantenimiento y adecuación y de las estructuras y elementos de valor etnográfico.
- n) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.
- o) El acondicionamiento de las áreas de acogida y esparcimiento.

7.- Se establecen como usos prohibidos todos los restantes y en especial:

- a) Nuevas explotaciones ganaderas y las instalaciones asociadas a tal uso.

- b) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, bancales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.
- c) Los invernaderos y otros sistemas de soporte y protección de cultivos.
- d) Las nuevas edificaciones colectivas agrarias.

Artículo 59 Régimen del suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP2).

1.- El régimen de usos e intervenciones en esta categoría abarca los usos y actividades que sean compatibles con espacios compuestos por montañas y lomas de moderado interés geomorfológico pero alto valor paisajístico, compatible, por tanto, con el pastoreo extensivo puesto que existen explotaciones no ligadas.

2.- Esta categoría, además, recoge los pastizales que se extienden por las medianías subhúmedas, así como por los altos del municipio, y presenta, por tanto, unas condiciones óptimas para la actividad pastoril tradicional y controlada. Se corresponde con el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso de flor de Guía.

3.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) La conservación, restauración y rehabilitación del paisaje.
- b) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza, y el desarrollo de las mismas en edificaciones preexistentes.
- c) Los usos agrícolas y ganaderos preexistentes (pastoreo o explotaciones silvopastoriles o de pastizales), y los movimientos de tierras asociados a dicho uso que sean estrictamente necesarios.
- d) Las repoblaciones forestales con especies de monteverde o aquellas otras de origen autóctono que faciliten la recuperación de la masa forestal propia del piso bioclimático, los tratamientos de carácter forestal destinados a la mejora ecológica, el uso de maquinaria y la apertura de pistas necesarias para las mismas, siempre que se adapten a las directrices para la elaboración que se recogen en el Plan Forestal de Canarias, y no afecten a los hábitats de interés comunitario.
- e) Los movimientos de tierras propios de la actividad agrícola, ganadera y forestal preexistente, con las condiciones establecidas en la presente Normativa, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.
- f) El acceso a toda la zona y el tráfico rodado por los viales existentes para ello.
- g) El mantenimiento de las vías existentes y las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.
- h) El tránsito de vehículos no motorizados.

i) Los usos recreativos y educativos compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que no conlleven instalaciones fijas.

j) Las actividades de observación de la naturaleza, la práctica del senderismo, la monta a caballo o la circulación en bicicleta, por libre o grupo reducidos, por los senderos y caminos existentes, siempre que no supongan manipulación o molestias a las comunidades vegetales y faunísticas, sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.

3.- Usos autorizables:

a) Las medidas de corrección de impactos y mejora del paisaje.

b) Los movimientos de tierras asociados a las instalaciones y edificaciones estrictamente necesarias para el uso agrario y ganadero, y compatibles, y siempre que no se encuentren en abandono y recolonizadas por la vegetación natural.

c) La rehabilitación y ampliación, asociados a actos de ejecución compatibles, según las condiciones establecidas en la presente Normativa, de las instalaciones y edificaciones agrícolas y ganaderas preexistentes en esta categoría de suelo, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

d) La apicultura y las instalaciones a ella asociadas.

e) La modernización, mejora y resto de intervenciones autorizables en las instalaciones ganaderas existentes en esta categoría de suelo, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

f) Las tareas de conservación, protección y mejora del patrimonio cultural.

g) El empleo de cuevas preexistentes para uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, posibilitando su acondicionamiento interior y rehabilitación, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.

h) La instalación de nuevas explotaciones ganaderas, asociados a actos de ejecución compatibles, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

i) El uso comercial, asociado a los usos primarios en edificaciones preexistentes, o asociado a los usos recreativos y divulgativos, de escasa entidad y dimensiones.

j) Los talleres artesanales en edificación existente con valor etnográfico, y asociados a los usos permitidos y autorizables.

k) El acondicionamiento y mejora de infraestructuras de abasto.

l) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.

- m) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos, y el mantenimiento y adecuación y de las estructuras y elementos de valor etnográfico
- n) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.
- o) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales
- p) Los equipamientos y usos destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, siempre que se realicen en edificaciones preexistentes.
- q) Las actividades recreativas relacionadas con el disfrute de la naturaleza (acampada realizada en travesías, la acampada reducida, instalaciones deportivas al aire libre, merenderos, miradores,...) y las instalaciones necesarias para ello, según las condiciones establecidas en la presente Normativa.
- r) Las instalaciones destinadas a la práctica deportiva y disfrute de la radioafición de forma colectiva en asociaciones, tanto de iniciativa pública o privada, con experiencia y conocimiento acreditados, que pueden estar acondicionadas para la preparación de eventos de carácter local o mundial, y en las condiciones determinadas en este Plan General.
- s) Las instalaciones de protección civil tales como las oficinas de control y las casetas para vigilantes, así como las actuaciones para la prevención y extinción de incendios forestales y acciones de salvamento.
- t) El uso residencial y/o turístico en edificaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico.

4.- Se establecen como usos prohibidos, todos los restantes, y en especial:

- a) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, bancales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.
- b) Los invernaderos y otros sistemas de soporte y protección de cultivos.

Artículo 60 Régimen del suelo rústico de protección paisajística 3 (SRPP3).

1.- Esta categoría de suelo se caracteriza por la preexistencia de un parcelario agrícola claramente definido y en explotación prolongada en el tiempo. En menor medida, coexisten con parcelas agrícolas abandonadas, pero todas, en explotación y abandonadas, emplazadas en espacios de alto valor paisajístico por la combinación de factores naturales y elementos tradicionales asociados a la actividad agrícola. En este sentido, resulta necesaria la conservación y la reactivación de la actividad agrícola en parcelas actualmente abandonadas para contribuir al mantenimiento del paisaje tradicional en estos suelos.

2.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) Las actividades agrícolas en las localizaciones actuales.

b) Los actos de ejecución que tengan como finalidad la conservación y el mantenimiento de las actividades agrícolas existentes, y aquellos que permitan la recuperación de los espacios agrícolas en abandono, siempre que se respeten las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

c) Las actividades productivas tradicionales, incluidas la ganadería y el pastoreo.

d) El uso de máquinas para pequeñas labores como tractores y camiones en los que se cargan los productos agrícolas en los campos de cultivo preexistente.

e) El mantenimiento de las vías existentes y las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales

f) El tránsito de vehículos no motorizados, y el tránsito de vehículos de motor por los viales existentes.

g) Los usos científicos y divulgativos de educación ambiental, en edificaciones preexistentes.

h) Los usos recreativos de esparcimiento que no impliquen ninguna edificación o instalación permanente.

3.- Usos autorizables:

a) La puesta en uso de parcelas agrícolas abandonadas con regeneración natural donde no haya especies naturales protegidas que puedan verse afectadas, y respetando la estructura parcelaria original.

b) La apicultura y las instalaciones asociadas al uso.

c) La rehabilitación, ampliación e incluso nueva ejecución de las instalaciones y edificaciones agrícolas preexistentes en esta categoría de suelo, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

d) Los movimientos de tierras asociados a la ampliación y a las nuevas instalaciones y edificaciones necesarias imprescindibles para la práctica de la actividad agrícola.

e) El compostaje como actividad compatible con el uso agrícola de la parcela y siempre que se sitúe en fincas preexistentes de cultivos intensivos que sean aledañas a la GC-2 y con alta capacidad de comunicación con la misma, y en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

f) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos, y el mantenimiento y adecuación de las estructuras y elementos de valor etnográfico

g) Nuevas instalaciones, edificaciones y complejos agrícolas y ganaderos asociadas al uso, así como las modificaciones y mejoras de las explotaciones existentes, con objeto de que puedan adaptar sus infraestructuras a la legislación sectorial en las distintas materias que le son de aplicación como bienestar animal, higiene y otras similares, y de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

- h) El empleo de cuevas preexistentes para uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, posibilitando su acondicionamiento interior y rehabilitación, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.
- i) Las actividades recreativas y de ocio con instalaciones vinculadas a la restauración.
- j) Las actividades divulgativas, docentes, científicas y culturales en edificaciones de nueva planta, siempre que se garantice su integración en el entorno.
- k) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.
- l) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales
- m) El uso residencial y/o turístico en edificaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico.

4.- Son usos prohibidos, los restantes, y en especial:

- a) Los invernaderos y otros sistemas de soporte y protección de cultivos.
- b) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, bancales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.

Artículo 61 Suelo rústico de protección paisajística 4 (SRPP4).

1.- Esta categoría concentra parcelas agrícolas en cultivo o en abandono reciente, situadas en las medianías y altos del municipio, y emplazadas entre pastizales en producción, zonas de matorral espontáneo y repoblaciones forestales.

2.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

- a) La conservación, restauración y rehabilitación del paisaje.
- b) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza, y el desarrollo de las mismas en edificaciones preexistentes.
- c) Los usos agrícolas y ganaderos preexistentes, en especial, el pastoreo en pastizales.
- d) Las repoblaciones forestales en parcelas en esta zona.
- e) Las repoblaciones forestales con especies de monteverde o aquellas otras de origen autóctono que faciliten la recuperación de la masa forestal propia del piso bioclimático, los tratamientos de carácter forestal destinados a la mejora ecológica, el uso de maquinaria y la apertura de pistas necesarias para las mismas, siempre que se adapten a las directrices para la

elaboración que se recogen en el Plan Forestal de Canarias, y no afecten a los hábitats de interés comunitario.

f) Los movimientos de tierras propios de la actividad agrícola, ganadera y forestal preexistente, con las condiciones establecidas en la presente Normativa, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

g) El acceso a toda la zona y el tráfico rodado por los viales existentes para ello.

h) El mantenimiento de las vías existentes y las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.

i) El tránsito de vehículos no motorizados.

j) Los usos recreativos y educativos compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que no conlleven instalaciones fijas.

k) Las actividades de observación de la naturaleza, la práctica del senderismo, la monta a caballo o la circulación en bicicleta, por libre o grupo reducidos, por los senderos y caminos existentes, siempre que no supongan manipulación o molestias a las comunidades vegetales y faunísticas, sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.

3.- Usos autorizables:

a) Las medidas de corrección de impactos y mejora del paisaje.

b) La apicultura y las instalaciones asociadas al uso.

c) Los movimientos de tierras asociados a las instalaciones y edificaciones estrictamente necesarias para el uso agrario, y compatibles, y siempre que no se encuentren en abandono y recolonizadas por la vegetación natural.

d) La modernización, mejora y resto de intervenciones autorizables en las instalaciones ganaderas existentes en esta categoría de suelo, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

e) Los equipamientos y usos destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, siempre que se realicen en edificaciones preexistentes.

f) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales, las labores de mantenimiento de caminos agrícolas de uso público que no consten como usos permitidos.

g) Las tareas de conservación, protección y mejora del patrimonio cultural.

h) El empleo de cuevas preexistentes para uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, posibilitando su acondicionamiento interior y rehabilitación, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.

i) La instalación de nuevas explotaciones ganaderas, asociados a actos de ejecución compatibles, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

- j) El uso comercial, asociado a los usos primarios en edificaciones preexistentes, o asociado a los usos recreativos y divulgativos, de escasa entidad y dimensiones.
- k) Los talleres artesanales en edificación existente con valor etnográfico para las actividades tradicionales relacionadas con la producción del queso de Guía.
- l) Las infraestructuras viarias, de transporte, de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.
- m) El acondicionamiento y mejora de infraestructuras de abasto.
- n) Las actividades recreativas relacionadas con el disfrute de la naturaleza (acampada realizada en travesías, la acampada reducida, instalaciones deportivas al aire libre, merenderos, miradores,...).
- o) Las actividades divulgativas, docentes, científicas y culturales en edificaciones de nueva planta, siempre que se garantice su integración en el entorno.
- p) Las instalaciones de protección civil tales como las oficinas de control y las casetas para vigilantes, así como las actuaciones para la prevención y extinción de incendios forestales y acciones de salvamento.
- q) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales
- r) El uso residencial y/o turístico en cualquier edificación de valor etnográfico que se rehabilite.

4.- Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, y en especial:

- a) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, banales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.

Artículo 62 Suelo rústico de protección cultural (SRPC).

1. El régimen de usos e intervenciones en esta categoría abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación y mejora de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como de su entorno inmediato, incluyendo la eliminación de los impactos existentes.

2. Los usos, actividades y actos de ejecución se regirán por las siguientes especificidades:

- a) Los usos y actos de ejecución que pretendan implantarse en un recinto que contenga bienes declarados de interés cultural o su entorno de protección, conforme a la normativa sectorial, se atenderán al régimen de autorizaciones previas establecido en la Ley 4/1999, de 5 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

b) Si el proyecto afecta a inmuebles incluidos en el Catálogo arquitectónico y etnográfico, se regirá por el régimen de intervenciones y grado de protección que el inmueble tenga asignado en la ficha de dicho instrumento.

c) Cualquier proyecto que pretenda ejecutarse en un recinto que contenga yacimientos paleontológicos o arqueológicos, aunque no haya sido declarado de interés cultural, deberá cumplir lo establecido en la Ley 4/1999, de 5 de marzo.

3.- Son usos permitidos:

a) Los que persigan la defensa, conservación, recuperación y rehabilitación del patrimonio cultural.

b) Los usos agrícolas y ganaderos existentes, siempre que no afectasen negativamente a los valores de los bienes protegidos.

c) Los movimientos de tierras propios de la actividad agrícola y ganadera preexistente, con las condiciones establecidas en la presente Normativa, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

d) El mantenimiento de las vías existentes y las labores de mantenimiento de los caminos agrícolas de uso público como rebacheo, pavimentación y señalización que no modifique rasantes ni condiciones en sus dimensiones superficiales.

4.- Son usos autorizables:

a) Las actividades científicas, de investigación, prospecciones arqueológicas y demás actividades incluidas en la preservación de los bienes culturales protegidos, con la preceptiva autorización de la Administración competente.

b) Las obras de conservación, consolidación o reparación, protección y restauración.

c) Las actividades de uso y disfrute del patrimonio cultural, así como las visitas con finalidad didáctica y divulgativa ofrecidas por personal autorizado.

d) La rehabilitación, restauración, mejora y conservación de edificaciones tradicionales existentes.

e) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, y siempre y cuando dichos actos de ejecución estén permitidos en el PIO-GC dentro de la zonificación correspondiente y con los niveles de intensidad, observaciones y condicionantes regulados por el mismo, así como por los Planes Territoriales Especiales correspondientes.

f) La implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones previstas en el “Emplazamiento Preferente Pico de la Atalaya” de acuerdo a las determinaciones generales establecidas en la Normativa, y las específicas de las Fichas de ordenación, del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras e Instalaciones de Telecomunicación en la isla de Gran Canaria (PTE-33).

g) Los Sistemas Generales previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales

h) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con el patrimonio cultural como centros científicos o de investigación, museos de sitio, centros de interpretación, acogida o similares, relacionados con los yacimientos arqueológicos, en edificaciones preexistentes.

5.- Son usos prohibidos, los restantes, y en especial:

a) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, bancales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.

Artículo 63 Suelo rústico de protección costera (SRPCT).

1.- El suelo rústico de protección costera (**SRPCT**) tiene como destino la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, cuando no sean clasificados como suelo urbano y urbanizable.

2.- Esta categoría de suelo será compatible con cualquiera de las otras de suelo rústico. Para su regulación habrá que atender a lo dispuesto en la Normativa del presente PGO, y a la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, su reglamento, y demás Normativa de aplicación.

3.- Los usos permitidos o autorizables que afecten a la zona de dominio público marítimo terrestre estarán a lo que indican los artículos 31 y 32 de la citada Ley de Costas, y en la zona de servidumbre de protección, a lo que dispongan los artículos 24 y 25 del citado texto legal.

Artículo 64 Suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG1).

1.- El régimen de usos e intervenciones en la categoría de **SRPAG1** abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con el desarrollo de las actividades primarias.

2.- Esta categoría se ubica en la plataforma ubicada al noroeste del municipio, siendo la actividad intensiva (invernaderos), la que se ha venido dando debido a que es la zona que presenta las mejores condiciones para su práctica.

3.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) Los usos agrícolas tradicionales y los de carácter intensivo, tanto de regadío como de secano, incluyendo las construcciones y edificaciones necesarias para la realización de estos usos.

b) Los desbroces previos a la implantación de un acto de ejecución autorizado.

c) Los movimientos de tierras para la continuación de las actividades agrícolas existentes, tanto en terrenos en explotación como en abandono en parcelas agrícolas existentes, así como para la puesta en actividad de nuevos terrenos, y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

d) El pastoreo y las explotaciones ganaderas.

e) Nuevas instalaciones y edificaciones agrícolas y ganaderas asociadas al uso, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

f) La nueva ejecución de senderos y áreas peatonales en interior de parcela.

g) La instalación de un vivero municipal de plantas y zona de regeneración natural, en el antiguo vertedero de residuos urbanos ya clausurado.

h) Los usos recreativos compatibles con la conservación de la naturaleza, y los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de esta zona, no ocupen terrenos agrícolas y se desarrollen en fincas, edificaciones o complejos preexistentes.

i) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza en edificaciones preexistentes.

4.- Son usos autorizables los siguientes:

a) La apicultura e instalaciones asociadas al uso.

b) La restauración y eliminación de los vertidos existentes, para la recuperación de los suelos y su explotación agraria, en el ámbito del área con vertidos a restaurar AVR-6 Roque Prieto y AVR-7 Berbería, del PIO-GC, y señalada en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

c) Las construcciones e instalaciones previstas en la letra c) del apartado 2 del artículo 63 del TRLOTENC, siempre que tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera, previa obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible, y sin necesidad de obtener la Calificación Territorial.

d) Las modificaciones y mejoras de las explotaciones ganaderas existentes con objeto de que puedan adaptar sus infraestructuras a la legislación sectorial en las distintas materias que le son de aplicación como bienestar animal, higiene y otras similares, y de acuerdo a lo establecido en la presente Normativa.

e) La nueva ejecución de instalaciones, edificaciones y complejos agrícolas y ganaderos, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

f) El uso de la planta de compostaje de residuos agrarios (no urbanos) pública o privada, compatible con la actividad agrícola o ganadera de esta categoría de suelo, y siempre que vayan anudadas a procesos de I+D+I y/o programas de interés e integración social, en consonancia con el Plan de desarrollo Rural de Canarias.

g) Los nuevos invernaderos, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

h) El uso de la cubierta plana de almacenes de empaquetado y salas de manipulación para usos específicos que como los cafetales, requieren espacios con secaderos. Esta cubierta plana deberá ser protegida con material acristalado, donde se podrán instalar elementos de apoyo como tolbas para el transporte del material una vez secado.

- i) El uso comercial asociado a los usos recreativos y divulgativos, de escasa entidad y dimensiones, y a los usos agrícola y ganadero, siempre que se desarrolle en edificaciones preexistentes.
- j) Los talleres artesanales de escasa entidad, y las actividades industriales de transformación alimentaria relacionadas con las producciones agrícolas y ganaderas, según lo establecido en la en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- k) La implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública, previa autorización del Gobierno de Canarias, en los términos previstos en el artículo 63.9 del TRLOTENC.
- l) Los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes previstos en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales
- m) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial, cuando sean soterradas. En el resto de los casos, necesitará Calificación Territorial.
- n) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas o prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TRLOTENC.
- o) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TRLOTENC.
- p) En las áreas de nidificación y hábitat del alcaraván (*Burhinus oedicnemus distinctus*) es obligatorio, además de la documentación exigible para la obtención de licencia municipal y/o calificación territorial, un estudio básico de impacto relativo a las posibles afecciones a dichas áreas y las medidas correctoras a adoptar en caso de afección a las poblaciones registradas de esta especie.
- q) El empleo de cuevas preexistentes para destinarlas al uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, así como el acondicionamiento interior y rehabilitación en una finca preexistente, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.
- r) La nueva ejecución de viarios rodados y zonas de estacionamiento y viraderos, y de accesos peatonales y rodados conectados a la red principal de carreteras, en las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.
- s) El uso residencial y/o turístico en cualquier edificación de valor etnográfico que se rehabilite.

5.- Son usos prohibidos, los restantes, y en especial:

- a) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, banales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la

resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.

Artículo 65 Suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2).

1.- El régimen de usos e intervenciones en la categoría de suelo rústico de protección agraria 2 abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con el desarrollo de las actividades primarias y con las explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías del municipio.

2.- Se establecen como usos permitidos los siguientes:

a) Los usos agrícolas tradicionales, incluyendo las instalaciones y edificaciones necesarias para la realización de estos usos.

b) Los movimientos de tierras para la continuación de las actividades agrícolas existentes, y la puesta en actividad de nuevos terrenos, que estén ligados a la implantación de instalaciones y edificaciones y salvo lo dispuesto para los usos prohibidos para las parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

c) Las actividades ganaderas en régimen de pastoreo y explotaciones ganaderas.

d) Los usos recreativos compatibles con la conservación de la naturaleza, y los deportes de contacto con la naturaleza no motorizados, siempre que no alteren o perjudiquen los valores de protección de esta zona, no ocupen terrenos agrícolas y se desarrollen en fincas, edificaciones o complejos preexistentes.

e) Las actividades divulgativas, docentes, científicas y culturales en edificaciones preexistentes.

3.- Son usos autorizables los siguientes:

a) La apicultura y las instalaciones asociadas al uso.

b) Las construcciones e instalaciones previstas en la letra c) del apartado 2 del artículo 63 del TRLOTENC, siempre que tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera, previa obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible, y sin necesidad de obtener la Calificación Territorial.

c) Las modificaciones y mejoras de las explotaciones ganaderas existentes con objeto de que puedan adaptar sus infraestructuras a la legislación sectorial en las distintas materias que le son de aplicación como bienestar animal, higiene y otras similares, y de acuerdo a lo establecido en la presente Normativa.

d) La nueva ejecución de instalaciones, edificaciones y complejos agrícolas y ganaderos, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa.

e) Los nuevos invernaderos con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa, y limitados por la GC-700 y hacia el Norte.

- f) El uso de la planta de compostaje de residuos agrarios (no urbanos) pública o privada, compatible con la actividad agrícola o ganadera de esta categoría de suelo, y siempre que vayan anudadas a procesos de I+D+I y/o programas de interés e integración social, en consonancia con el Plan de desarrollo Rural de Canarias.
- g) El uso de la cubierta plana de almacenes de empaquetado y salas de manipulación para usos específicos que como los cafetales, requieren espacios con secaderos. Esta cubierta plana deberá ser protegida con material acristalado, donde se podrán instalar elementos de apoyo como tolbas para el transporte del material una vez secado.
- h) El uso comercial asociado a los usos recreativos y divulgativos, de escasa entidad y dimensiones, y a los usos agrícola y ganadero, siempre que se desarrolle en edificaciones preexistentes.
- i) Los talleres artesanales de escasa entidad para las actividades tradicionales relacionadas con la producción del queso de Guía, y las actividades industriales de transformación alimentaria relacionadas con las producciones agrícolas y ganaderas, según lo establecido en la presente Normativa.
- j) La implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública, previa autorización del Gobierno de Canarias, en los términos previstos en el artículo 63.9 del TRLOTENC.
- k) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial, cuando sean soterradas. En el resto de los casos, necesitará Calificación Territorial.
- l) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas o prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TRLOTENC.
- m) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TRLOTENC.
- n) El empleo de cuevas preexistentes para destinarlas para el uso de aperos o almacenamiento agrícola o ganadero, así como el acondicionamiento interior y rehabilitación en una finca preexistente, siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.
- o) Las actividades recreativas y deportivas e instalaciones al aire libre, las áreas recreativas, la acampada realizada en travesías y la acampada reducida.
- p) Las actividades divulgativas, docentes, científicas y culturales en edificaciones de nueva planta, siempre que se garantice su integración en el entorno.
- q) En las áreas de nidificación y hábitat del alcaraván (*Burhinus oedicnemus distinctus*) es obligatorio, además de la documentación exigible para la obtención de licencia municipal y/o calificación territorial, un estudio básico de impacto relativo a las posibles afecciones a dichas

áreas y las medidas correctoras a adoptar en caso de afección a las poblaciones registradas de esta especie.

r) El uso residencial y/o turístico en cualquier edificación de valor etnográfico que se rehabilite.

s) Los nuevos accesos peatonales y rodados, condicionados al cumplimiento de la superficie mínima de parcela y a la pendiente.

4.- Son usos prohibidos, los restantes, y en particular:

a) Las nuevas sorribas, roturaciones, desmontes, rellenos, explanaciones, bancales, en parcelas afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en el caso de que la resolución de la evaluación de impacto ecológico de la actuación prevista determine la incompatibilidad de los usos pretendidos con el Hábitat de interés comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la presente Normativa.

b) Los nuevos invernaderos, fuera de la zona delimitada en los usos autorizables del presente artículo.

c) La rehabilitación de edificaciones sin valor etnográfico o arquitectónico para destinarlas a viviendas o establecimientos de turismo rural.

d) Todo uso turístico por excepcionalidad, que no sea la rehabilitación de edificaciones preexistentes para turismo rural.

Artículo 66 Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1).

1. El régimen de usos e intervenciones en esta categoría abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría resulta compatible con cualquier otra de las previstas para el suelo rústico en la presente Normativa.

2. Todos los depósitos de carácter público de la red de abastecimiento en el municipio, así como una franja de 3 metros alrededor para futuras ampliaciones, son categorizados como SRPIE-1. También tienen esta categoría las infraestructuras de la red de transporte de energía eléctrica de carácter estructurante.

3. Son usos permitidos:

a) Todos aquellos permitidos en la categoría a la que se superponga.

b) Los que tengan por finalidad el establecimiento de las zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

c) Todos aquellos usos relacionados con la explotación de la infraestructura viaria, tales como tareas de conservación, mantenimiento y actuaciones encaminadas a la defensa de la misma y a su mejor uso, con especial respeto a los valores en presencia del entorno en el que se insertan, y concretamente los siguientes:

- La mejora de las vías, bien por imperativo de la normativa de aplicación, o por circunstancias debidamente justificadas como la seguridad vial o problemas de capacidad y desprendimientos, todo ello con la debida integración ambiental y

paisajística de las mismas, y siempre que sea compatible con la categoría de suelo a la que afecte.

- Las obras de reparación y mejora de las construcciones o instalaciones existentes en la zona de afección de la carretera, en las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, y la normativa del presente Plan.
- Las obras o instalaciones debidamente autorizadas, de carácter provisional y fácilmente desmontables.
- Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio del tráfico viario y el transporte por carretera.

d) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

4.- Son usos autorizables, y siempre que estos usos y actividades estén permitidos por el planeamiento insular:

a) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial, cuando sean soterradas. En el resto de los casos, necesitará Calificación Territorial.

b) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TRLOTENC y sujetos a licencia municipal.

c) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TRLOTENC.

d) Las instalaciones destinadas al servicio del tráfico automovilístico, siempre que estén limitadas a los márgenes de las carreteras de interés regional o insular, reguladas de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

e) La implantación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública, previa autorización del Gobierno de Canarias, en los términos previstos en el artículo 63.9 del TRLOTENC. En tal caso, el promotor de la dotación o del equipamiento a implantar deberá garantizar la efectiva conexión con las infraestructuras viarias y con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

5.- Son usos prohibidos, los restantes, y especialmente:

a) 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, dotaciones o equipamientos previstos.

Artículo 67 Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2).

1.- Su destino es la implantación de equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Esta categoría resulta compatible con cualquier otra de las previstas para esta clase de suelo en la presente Normativa.

2.- Son usos permitidos:

a) Todos aquellos permitidos en la categoría a la que se superponga.

b) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

c) Las actividades recreativas sin instalaciones fijas y al aire libre.

3.- Son usos autorizables:

a) La implantación, conservación y mantenimiento de equipamientos y dotaciones y Sistemas Generales.

b) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial, cuando sean soterradas. En el resto de los casos, necesitará Calificación Territorial.

c) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 m de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TRLOTENC y sujetos a licencia municipal, siempre que esta categoría de SRPIE-2 no se superponga a las categorías de SRPN2, SRPP1, 2 y 4, y SRPC de las delimitadas en este PGO.

d) El equipamiento estructurante EE-IE 1 Subestación eléctrica en Llanos de la Plata (subestación de Santa María de Guía a 66kv), y su ampliación (subestación de Garzas a 66 kv), sin necesidad de que se realice de forma compacta prefabricada o soterrada, por las especiales características de este equipamiento, y conforme a las determinaciones del Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable.

e) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TRLOTENC, y siempre que esta categoría de SRPIE-2 no se superponga a las categorías de SRPN2, SRPP1, 2 y 4, y SRPC de las delimitadas en este PGO.

f) La instalación de una planta de compostaje en el Sistema General de planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas, ganaderos y lodos EDAR.

g) La ampliación del centro de mayores existente en La Atalaya.

h) Los usos de aula de la naturaleza, escuela taller y deportivos en las escuelas ubicadas entre el suelo urbano de El Palmital y el asentamiento rural de El Palmital / Lomo las Zarzas.

- i) El uso de albergue en el área de restauración de Montaña Alta, de acuerdo a lo previsto en su ficha correspondiente del Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable.
- j) Los usos del equipamiento de cementerio, incineradora y guardería de animales domésticos ubicado cercano al suelo urbanizable de Los Sauces.
- k) Los equipamientos situados en suelo rústico con las condiciones establecidas en el Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable.
- l) Las actividades preexistentes a la entrada en vigor de este PGO, de almacenamiento y venta de áridos y materiales de construcción.

4.- Son usos prohibidos, todos los restantes y en particular:

- a) Cualquier tipo de uso, construcción o instalación que pueda afectar a la funcionalidad de los equipamientos y dotaciones actuales o de los que se puedan implantar.

Artículo 68 Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR).

1.- El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial con tipología de vivienda unifamiliar y sin vínculo con las actividades económicas propias del suelo rústico. La gran mayoría de los asentamientos rurales del municipio de Guía se constituyen de forma longitudinal o paralela a las vías de penetración que recorren el interior del municipio.

Este vínculo con las vías de penetración establece una peculiar implantación en el espacio que se traduce en un fuerte impacto paisajístico, al transcurrir estas vías por alargados lomos que caracterizan la topografía de las medianías y zonas altas.

En menor medida, otros asentamientos se emplazan en las vertientes de accidentes topográficos más puntuales tales como la Montaña del Gallego, Montaña Alta y Montaña de Guía, ocasionando de igual manera una gran afección a la calidad visual de nuestro paisaje. Por último y de menores dimensiones e impacto, están aquellos asentamientos que se instalan en áreas de topografía más llana.

2.- Son usos permitidos:

- a) El uso residencial.
- b) Los usos agrarios preexistentes.
- c) Los movimientos de tierra derivados de los usos permitidos.

3.- Son usos autorizables:

- a) El cerramiento de parcelas con las condiciones del SRPAG2
- b) Las construcciones, instalaciones y edificaciones de uso residencial, industrial de talleres, turismo rural, comercial, dotaciones y equipamientos.

- c) Las actividades recreativas y deportivas e instalaciones al aire libre, las áreas recreativas y la acampada realizada en travesías y acampadas reducidas.
- d) Las actividades divulgativas, docentes, científicas y culturales en edificaciones de nueva planta, siempre que se garantice su integración en el entorno.
- e) Las actividades industriales y comerciales preexistentes o vinculadas a las actividades agrarias, y las artesanales y los talleres, compatibles con la vivienda.
- f) Las correcciones al trazado de la red de caminos propuesta, con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo.
- g) Las nuevas redes viarias y las nuevas infraestructuras y obras públicas, los equipamientos y servicios relacionados con la mejora socioeconómica de la población o el uso público en general.
- h) La rehabilitación de instalaciones y edificaciones vinculadas al uso agrario preexistentes.

4.- Son usos prohibidos los restantes, y en especial:

- a) Los usos y actividades ganaderas.
- b) La apertura de nuevas vías dentro del ámbito de cada asentamiento rural, distintas de las dispuestas por el Plan General.
- c) La edificación de parcelas que no dan frente a algún viario del asentamiento.

Artículo 69 Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA).

1.- Son usos permitidos:

- a) Los usos y actividades permitidos en el **SRPAG2**, según lo dispuesto en la presente Normativa.
- b) Los usos agropecuarios preexistentes, y las construcciones, instalaciones y edificaciones ligadas a dichos usos.

2.- Son usos autorizables:

- a) La nueva puesta en cultivo de antiguas tierras abandonadas y las nuevas explotaciones de cultivos, siempre que no supongan la transformación del terreno y respeten la pendiente.
- b) Nuevas explotaciones ganaderas en las condiciones establecidas en el SRPAG2 y teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
- c) La apicultura y las instalaciones asociadas al uso.
- d) Las obras de ampliación y mejora de las construcciones, instalaciones y edificaciones de carácter no residencial existentes y vinculadas a las explotaciones agrarias, previéndose en todo caso su integración paisajística.
- e) Las modificaciones y mejoras de las explotaciones ganaderas existentes con objeto de que puedan adaptar sus infraestructuras a la legislación sectorial en las distintas materias que le son de aplicación, y de acuerdo a lo establecido en la presente Normativa.

f) Los nuevos invernaderos, con las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título V de la presente Normativa, y limitados por la GC-700 y hacia el Norte.

g) El equipamiento estructurante EE-IE 1 Subestación eléctrica en Llanos de la Plata y la ampliación prevista en el mismo, conforme a las determinaciones del Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable.

h) El uso residencial existente ligado a la actividad agraria, según las condiciones de este Plan.

i) Los usos industriales de pequeña escala y vinculados a las actividades agrarias, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

3.- Son usos prohibidos los restantes, y en especial:

a) Las nuevas segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Las nuevas construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter residencial que no estén vinculadas a fincas agrícolas en explotación, y que no sean aisladas.

Artículo 70 Suelo rústico de protección territorial (SRPT).

1.- Son usos autorizables:

a) Los usos y actividades, construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

b) Los usos, actividades, construcciones o instalaciones preexistentes en esta categoría de suelo.

c) La agricultura preexistente, siempre que su implantación no conlleve instalaciones fijas.

d) Los usos dotacionales que tengan el carácter de Sistema General y están previstos así en este PGO, con los usos, intensidades y características previstos en las correspondientes fichas de desarrollo de los referidos Sistemas Generales.

e) Las infraestructuras viarias, de transporte de aguas, energía u otros, y las de telecomunicaciones que necesariamente hayan de emplazarse en estos ámbitos de suelo, existentes o de nueva implantación, cuando sean compatibles con la protección de los valores naturales o paisajísticos, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima.

f) Todos aquellos usos derivados de las determinaciones que provengan de la aprobación definitiva de los Planes Territoriales y Parciales que ordenen los ámbitos que engloba esta categoría.

2.- Son usos prohibidos, aquellos que requieran implantaciones de gran entidad y aquellos usos y actividades, construcciones e instalaciones que no tengan carácter provisional ni se realicen con materiales fácilmente desmontables.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS, ACTIVIDADES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE USO PRIMARIO EN SUELO RÚSTICO

Artículo 71 Consideraciones generales sobre los usos agrícola y ganadero.

A) USO AGRÍCOLA

1. En el municipio de Santa María de Guía se distinguen los siguientes tipos de agricultura:

a) Las explotaciones agrícolas de cultivos extensivos de mercado interior y de autoabastecimiento.

b) Las explotaciones agrícolas de cultivos intensivos de exportación y de mercado interior (en ambos casos, con y sin invernadero).

c) Las explotaciones agrícolas de cultivos intensivos de mercado interior (sin invernadero).

d) Las explotaciones de agricultura ecológica.

2.- El uso agrícola comprende, a su vez, las siguientes actividades:

a) La explotación en sus actuales localizaciones.

b) El laboreo de parcelas en parcelas existentes y el desbroce en fincas abandonadas, donde no hayan especies naturales protegidas, y respetando la estructura parcelaria original.

c) La roturación de nuevas fincas para su explotación.

d) El cultivo intensivo bajo cubrición.

3.- Se establece la siguiente diferenciación sobre las explotaciones agrícolas:

a) Se considera parcela existente aquella finca o parcela agrícola que presente cultivos implantados o barbecho en el momento que se solicita algún acto de ejecución vinculado a la actividad agrícola. En este tipo de explotaciones se podrán autorizar los actos de ejecución que se justifiquen necesarios para mantener y mejorar la explotación implantada y los usos agrarios a desarrollar.

b) Se considera reactivación de parcelas en abandono, aquellas actuaciones sobre fincas que no están en cultivo (se encuentra en situación de desuso reciente o prolongado) y en las que se propone recuperar o reanudar la actividad agraria mediante la nueva puesta en explotación. Serán autorizables aquellas instalaciones/edificaciones básicas imprescindibles y necesarias para la puesta inicial en explotación.

En todo caso, se requiere para la autorización de reactivación de parcelas en abandono, que se aporte fotografía aérea del estado de la parcela en los últimos cincuenta años.

4.- Las situaciones de las fincas agrícolas en el municipio son:

a) Explotaciones agrícolas existentes o consolidadas, para aquellas fincas que presenten cultivos implantados (vinculación agraria) en el momento en el que se solicita algún acto de ejecución vinculado a la actividad agrícola.

b) Nueva puesta en explotación, para aquellas fincas que se encuentran en situación de abandono reciente o prolongado y que se propone recuperar para la actividad agrícola mediante su puesta en explotación.

B) USO GANADERO

1. El uso ganadero comprende las siguientes actividades:

a) Pastoreo y explotación de pastos: modo extensivo de explotación ganadera de carácter itinerante consistente en el aprovechamiento directo de los pastos naturales.

b) Paso de ganado por vías pecuarias: tránsito de ganado entre diferentes zonas de pasto o estabulamiento por rutas tradicionales o cañadas. No implica necesariamente el pastoreo.

c) Estabulamiento: agrupación del ganado en recintos cerrados de forma temporal o permanente.

d) Las explotaciones de ganadería ecológica.

2. Se definen como complejos ganaderos las siguientes instalaciones:

a) Complejos tipo A: sin nave ganadera. Son aquellas explotaciones ganaderas que no cuentan con naves para alojamiento de los animales. Suelen estar dotadas de cobertizos o establos como zona de sombra, requiriendo actos de ejecución asociados. Se corresponden normalmente con explotaciones de rumiantes. Las edificaciones ganaderas que suelen estar vinculadas a este tipo de complejos son las siguientes:

1. almacén (asociado a una explotación particular)
2. alojamiento cerrado para animales
3. sala de manipulación-transformación-elaboración y cámaras de frío
4. garaje para maquinaria agrícola-ganadera
5. cuarto de instalaciones
6. servicios anejos

b) Complejos tipo B: con nave ganadera: Son aquellas explotaciones ganaderas que cuentan con naves de producción intensiva, así como actos de ejecución asociados, y por tanto requieren una edificabilidad elevada. Se corresponden normalmente con explotaciones de porcino y avícolas. También se puede incluir en el caso de explotaciones de rumiantes. Las edificaciones ganaderas que suelen estar vinculadas a este tipo de complejos son las siguientes:

1. almacén
2. naves de producción ganadera
3. garaje para maquinaria ganadera
4. cuarto de instalaciones
5. servicios anejos

3. Las explotaciones ganaderas se clasifican en la memoria informativa del PTE-9 clasifica las explotaciones ganaderas como:

- familiares o de autoconsumo: nº de animales hasta 10 UGM. No son aplicables en ellas las disposiciones territoriales y urbanísticas del PTE-9 pero sí las normativas sectoriales en cuanto a registro de explotación, sanidad y bienestar animal.

- complementarias: hasta 40 UGM.
- industriales: explotaciones que superan las 40 UGM.

TIPO DE GANADERÍA	Tamaño de las explotaciones (nº cabezas o UGM)
Caprino y ovino	< 200 cabezas
	200-400 cabezas
	> 400 cabezas
Vacuno	< 25 UGM
	25-40 UGM
	> 40 UGM
Porcino	< 60 UGM
	60-120 UGM
	> 120 UGM
Avícolas intensivas (aves) y otras similares	> 3 UGM
Avícolas extensivas (pollos camperos) y otras similares	> 3 UGM
Cunicolas	> 3 UGM

Unidad de Ganado Mayor (UGM) se entiende por UGM los toros, vacas y otros animales de la especie bovina de más de dos años y los équidos de más de seis meses. Es una unidad de medida para comparar distintas especies ganaderas como agregación de animales diferenciados dentro de una misma especie o para comparar distintas especies. A continuación se establecen las equivalencias en unidades UGM entre especies ganaderas.

TIPO DE GANADO	ESTADO PRODUCTIVO	UGM	Nº DE ANIMALES/UGM
BOVINOS	DE MÁS DE 2 AÑOS	1	1
	DE 6 MESES A 2 AÑOS	0.6	1.7
	DE HASTA 6 MESES	0.4	2.5
CAPRINOS Y OVINOS	DE CUALQUIER EDAD	0.15	6.7
PORCINOS	CERDA EN CICLO CERRADO *	0.96	1
	CERDA CON LECHONES HASTA DESTETE (DE 0 A 6 Kg)	0.25	4
	CERDA CON LECHONES HASTA 20 Kg	0.3	3.3
	CERDA DE REPOSICIÓN	0.14	7.1
	LECHONES DE 6 A 20 Kg	0.02	50
	CERDO DE 20 A 50 Kg	0.1	10

	CERDO DE 50 A 100 Kg	0.14	7.1
	CERDO DE CEBO DE 20 A 100 Kg	0.12	8.3
	VERRACOS	0.3	3.3
CUNÍCOLA	REPRODUCTORES	0.01	100
	DE CEBO	0.004	250
AVES	GALLINAS PONEDORAS	0.01	100
	REPRODUCTORES	0.01	100
	RECRÍA DE REPRODUCTORES	0.007	143
	POLLOS DE CARNE	0.005	200
	AVESTRUZ DE CUALQUIER EDAD	0.3	3.3

4. Para la obtención de las correspondientes licencias municipales como para la puesta en marcha de las explotaciones ganaderas, será exigible además de los informes del arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero, la emisión de los informes técnicos competentes (ingeniero agrícola, biólogo, veterinario o similar) sobre la idoneidad de las instalaciones necesarias para la instalación de dicha actividad ganadera en obras de nueva planta, legalización o rehabilitación de edificaciones. En cualquier caso, el procedimiento para su autorización será el establecido en los artículos 62-quater y 62-quinquies del TRLOTENC para las Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial, según el caso.

5. Se respetará en todo caso las siguientes distancias mínimas a los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales:

TIPO DE GANADERÍA	Tamaño de las explotaciones (nº cabezas o UGM)	Distancia mínima a suelo urbano y urbanizable (metros)	Distancia mínima a asentamiento rural (metros)
Caprino y ovino	< 200 cabezas (30 UGM)	200	150
	200-400 cabezas (30-60 UGM)	250	200
	> 400 cabezas (60 UGM)	300	250
Vacuno	< 25 UGM	250	200
	25-40 UGM	300	250
	> 40 UGM	350	300
Porcino	< 60 UGM	300	250
	60-120 UGM	350	300
	> 120 UGM	400	350
Avícolas intensivas (aves) y otras similares	> 3 UGM	200	150
Avícolas extensivas (pollos camperos) y otras similares	> 3 UGM	200	150
Cunícolas	> 3 UGM	200	150

Dicha distancia deberá medirse sobre la rasante natural del terreno, teniendo en cuenta la topografía del mismo y desde el límite exterior del suelo urbano, urbanizable o asentamiento rural que se tome como referencia hasta las instalaciones destinadas al alojamiento de los animales de una determinada explotación ganadera.

En el caso de explotaciones ganaderas distintas a las indicadas en el cuadro anterior, se tomará como referencia la distancia de la explotación que guarde mayor similitud en el ámbito productivo y de gestión de residuos.

6. Excepcionalmente, en caso de explotaciones ganaderas o actividad ganadera de reducida dimensión (de autoconsumo) con un número de cabezas inferior a 6 UGM, se aplicará el siguiente cuadro independientemente del tipo de ganadería de que se trate, y atendiendo a la población de los suelos que se tomen como referencia:

UGM	POBLACIÓN (habitantes)	Distancia (metros) respecto a suelo urbano/ urbanizable/asentamiento rural
< 6	< 15000	75
	> 15000	100
< 3	< 15000	35-75 * (en función de las medidas correctoras que se adopten)
	> 15000	100

* Las medidas correctoras a adoptar son:

1. La no generación de malos olores e integración en el entorno del cobertizo (cuya superficie como máximo será de 6m²).
 2. Se procederá al vallado del lugar donde estén los animales en función del cerramiento característico de la categoría de suelo donde se encuentren.
 3. Se procederá a la eliminación de la totalidad de los residuos que genere la explotación.
 4. Si hay estercolero se deberán eliminar los malos olores, bien naturalmente o bien con dispositivos adecuados (en este punto el peticionario hará constar el sistema a utilizar de modo que se demuestre fehacientemente su eficacia).
- No se establecen distancias mínimas a las actividades ganaderas con respecto a los asentamientos agrícolas.

Artículo 72 Actos de ejecución comunes a la actividad agraria (agrícola, ganadera y forestal).

1.- Vegetación y flora:

- Desbroce: intervención que modifica los primeros 30 centímetros del perfil del terreno para nivelar la superficie del mismo, y eliminar y reducir la vegetación arbustiva y herbácea con el fin de proceder a la implantación de un acto de ejecución autorizado.

2.- Movimientos de tierra:

- a) Excavación: son intervenciones que modifican la topografía de unos terrenos por vaciado parcial de los mismos.
- b) Desmonte: intervención que modifica la topografía del terreno en el que se realiza.

- c) Relleno y terraplén: se definen como rellenos las intervenciones que modifican la topografía de unos terrenos por llenado de los mismos con materiales geológicos o cualquier otro material. Se definen como terraplenes intervenciones que modifican la topografía de los terrenos por elevación de los mismos.
- d) Explanación: obra de nivelación horizontal de la superficie del terreno.

3.- Instalaciones:

- a) Corrección de laderas. Consiste en pequeñas obras de piedra o de obra, encaminadas a corregir la erosión de las laderas y pendientes para su posterior puesta en cultivo, sin modificar las condiciones topográficas del relieve, es decir, no requieren obras de desmonte ni de acopios en taludes.
- b) Muros de contención: estructura de piedra seca o de obra (hormigón o bloque), normalmente vinculada a abancalamientos o a la fijación de terrenos, que se instalan para evitar el movimiento de sustratos móviles o deleznales y la pérdida de suelo.

Cerramientos

- a) Vallado, cercado o cobertizo: el vallado suele consistir en paneles de mallazo metálico o plastificado que se levantan mediante soportes de hierro o de acero galvanizado, mientras que los cercados están compuestos por estructuras de cañizo, madera, tubos metálicos u otros materiales fácilmente desmontables. Los cobertizos consisten en una estructura de techado fácilmente desmontable.
- b) Cerramientos: son estructuras perimetrales para la delimitación y protección de parcelas. Se distinguen los cerramientos mixtos (formados por una pequeña base de bloque u hormigón, o de piedra sobre la que se instala un vallado o cerramiento similar); y los cerramientos ciegos, que son de obra en la totalidad de su altura y longitud.
- c) Portalón: puerta de cierta dimensión que constituye el tramo de acceso a una parcela a través de un cerramiento.

Abastecimiento de agua en interior de parcela

- a) Conducciones de aguas y obras accesorias: canales destinados al transporte del agua y obras asociadas (tuberías, acequias, arquetas, etc.)
- b) Aljibe: depósito normalmente enterrado y construido en material de obra, de pequeña capacidad, que se usa como regulador de las aguas de abasto domiciliario de una vivienda o de una explotación, o un grupo de ellas.
- c) Depósito: almacenamiento de agua para abastecimiento de la explotación y/o riego, generalmente abierto, de capacidad media y construido normalmente con materiales de obra prefabricados o contruidos in situ.
- d) Estanque: almacenamiento abierto de agua para abastecimiento de la explotación agraria.

Instalaciones de saneamiento en interior de parcela

- a) Fosas sépticas y conducción de saneamiento: depósitos estancos e impermeables en el que confluyen las aguas que circulan por las redes de saneamiento, y en el que se produce la decantación de sólidos, que deben ser evacuados periódicamente. La conducción de saneamiento es la red de conducciones cerradas por las que circulan, normalmente a presión y velocidad moderada las aguas tras su uso en la explotación, los purines, los sueros de las miniqueserías, etc.
- b) Áreas e instalaciones de tratamiento de residuos: lugares donde se almacenan los residuos, se curan, mezclan y transforman en un material útil o de fácil eliminación (estercoleros, depuradoras, zonas de compostaje, etc.)

- c) Áreas de transferencia de residuos: infraestructuras e instalaciones necesarias para el acopio de residuos no reutilizables, antes de ser entregados al gestor autorizado.

Instalaciones de abastecimiento de energía en interior de parcela

- a) Aerogenerador, generador, panel solar y similares:
- Aerogenerador: máquina que convierte la energía eólica en energía eléctrica.
 - Generador: máquina que se encarga de convertir la energía mecánica en eléctrica.
 - Panel solar: elemento compuesto por microtuberías protegidas por un cristal, y en el que se aprovecha la energía solar para elevar la temperatura del agua que circula por ellas.
- El destino de cada uno de ellos es el autoabastecimiento de la explotación o actividad a la que está vinculado.
- b) Tendido eléctrico: conjunto de instalaciones lineales que se encargan de transportar la energía eléctrica.
- c) Estación transformadora: instalación que se encarga de reducir la tensión de media a baja. Puede ir tanto en el interior de una edificación (torreón) como en el exterior, vinculada a una torreta.

Viario en interior de parcela

- a) Sendero y área peatonal: vía pública o privada, acondicionada o no, cuyo uso está destinado exclusivamente al paso de personas y animales.
- b) Viario rodado: toda vía interior de la parcela de uno o dos carriles, destinada al paso de vehículos y maquinaria agraria.
- c) Zonas de estacionamiento y viraderos: lugar debidamente acondicionado y destinado al estacionamiento de vehículos, que debe ubicarse en lugares topográficamente adecuados evitando que se produzcan impactos adicionales.

Accesos

- a) Acceso peatonal y rodado: peatonal (apertura de vía de escasa longitud que permite el acceso a la parcela exclusivamente de animales y/o de personas a pie). Rodado (apertura de vía de escasa longitud que permite el acceso a la parcela de un vehículo desde la carretera o pista más cercana).

Otras instalaciones

- a) Cobertizo para maquinaria: zona no edificada destinada a guardar en su interior vehículos vinculados a las actividades agrarias y ganaderas realizadas en la explotación.

4.- Edificaciones:

- a) Cuarto de aperos: edificación de escasas dimensiones, destinada a guardar en su interior los útiles propios de la actividad.
- b) Servicios anejos: se distinguen
- Las oficinas, como locales cerrados asociados a puntos de venta cuya finalidad es albergar tareas administrativas y de gestión necesarias para el buen funcionamiento de la explotación.
 - Los aseos, vestuarios, comedores y áreas de descanso.
 - Cuartos de pernocta: estancias en una explotación ganadera acondicionada para dormir, para la vigilancia del ganado en momentos críticos como partos, merodeo de perros que atacan al ganado, etc.

- c) Garaje para maquinaria: construcción destinada a guardar en su interior vehículos vinculados a las actividades agrarias o ganaderas realizadas en la explotación. Por su carácter excepcional, sus dimensiones serán proporcionales a sus necesidades que deberán estar debidamente justificadas.
- d) Cuarto de instalaciones: estancia en el interior de otras edificaciones o no, que alberga los cuadros de mando y sistemas de control automático de las instalaciones, las calderas y similares destinadas al control de atmósfera y otros elementos análogos.
- e) Cueva con o sin edificación adosada: cavidad natural o artificial del terreno cuyo cerramiento puede ser natural, artificial o la combinación de ambos.

Artículo 73 Actos de ejecución específicos del uso agrícola.

1. Movimientos de tierra:

- a) Aporte de suelo (sorriba): acto de añadir un volumen de tierra vegetal o de préstamo sobre un sustrato para aumentar la fertilidad de éste. Dicha tierra puede estar formada sólo por una capa de naturaleza edáfica.
- b) Laboreo de parcelas en abandono: conjunto de trabajos agrícolas necesarios para poner en cultivo tierras que estuvieron en explotación agrícola y que actualmente están abandonadas.
No se permitirá el laboreo de parcelas en abandono recolonizadas totalmente con vegetación natural autóctona. En caso de recolonización por vegetación de sustitución sí se permitirá dicho laboreo.
- c) Roturación: actividad de remover el suelo, en el que se realizan todos los trabajos necesarios para poner en cultivo, en suelos que nunca han estado en explotación agrícola.
- d) Abancalamiento: es el acto de aterrizar una ladera mediante desmontes o rellenos para conseguir el nivelado horizontal del terreno, con el fin de facilitar la mecanización del cultivo o para frenar procesos de erosión.
- e) Reabancalamiento: es el acto de crear nuevos bancales sobre bancales tradicionales existentes, para hacerlos mayores.

2. Instalaciones vinculadas al uso agrícola:

Soporte y protección de cultivos:

- a) Invernadero: recinto cerrado y con paredes translúcidas, de plástico, malla o cristal, dentro del cual se crean condiciones óptimas para el desarrollo de determinados cultivos agrícolas u ornamentales. Se incluyen los umbráculos que son soportes que controlan la radiación que penetra por la cubierta con la finalidad de proteger los cultivos del sol.
- b) Vivero: zona de cultivo normalmente bajo invernadero, destinada principalmente a la producción de especies vegetales.
- c) Cortavientos: estructura fácilmente desmontable que filtra los vientos fuertes y protege las plantas de cultivo

Instalaciones de almacenamiento de aguas (en interior de parcela y colectivas)

- a) Pozos: perforaciones verticales, naturales o artificiales en el terreno con el fin de posibilitar el aprovechamiento de agua subterránea, profundizando en el terreno con el objeto de llegar a nivel freático de la zona y proceder a la extracción de caudales.
- b) Galerías: perforaciones de tendencia horizontal en el terreno, cuyo fin es posibilitar el aprovechamiento de aguas subterráneas ahondando hasta llegar al nivel freático de la zona para extraer caudales.

- c) Balsa: almacenamiento de agua de gran capacidad, con destino agrario, con o sin lámina de material plástico para evitar infiltraciones.
- d) Mareta: gran embalse, tradicionalmente de tierra, aunque en la actualidad se ha generalizado su construcción en material de obra o enterrado, y con una lámina plástica impermeabilizante. Hace referencia normalmente a depósitos de gran capacidad.
- e) Instalación de desalación: sistema de desalación asociado a una explotación agraria, que produce el tratamiento de aguas de mar o salobres para la producción de aguas de abasto, y que vierten salmuera en su proceso final.

Otros

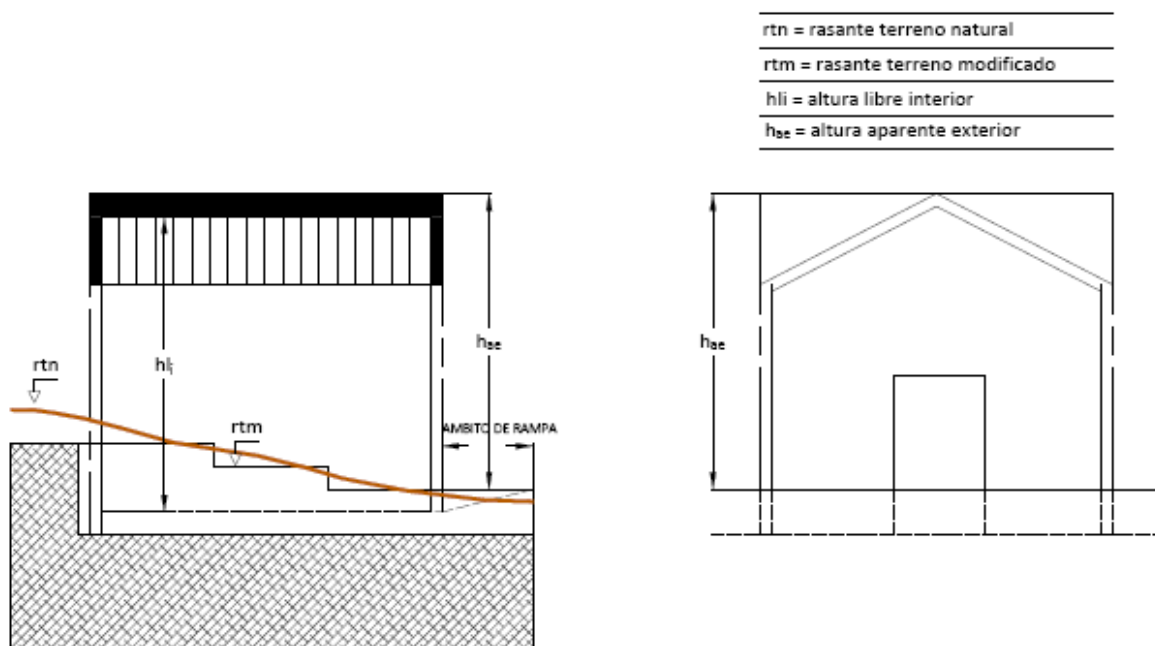
- a) Tirolina (de carga): infraestructuras e instalaciones necesarias para el transporte o traslado de materiales, mercancías y productos agrarios desde el interior al exterior de la explotación y viceversa para salvar normalmente desniveles importantes. Consisten en un cable tendido entre dos soportes, al que está cogida una cesta o plataforma y que mediante un sistema de poleas es utilizado para sacar los productos agrícolas de determinadas parcelas que no tienen un acceso adecuado debido a lo accidentado del terreno.

3. Edificaciones vinculadas al uso agrícola:

- a) Cabezales de riego y cuartos de agua: zona o punto de una explotación agrícola, de la que parte la red de distribución de agua a las parcelas, y en la que se realiza el filtrado del agua, la dosificación de los nutrientes (abonos), aplicación de agroquímicos al suelo, y en algunos casos, el control de la calidad del agua.
- b) Estación de distribución de aguas o de impulsión: cuarto con la maquinaria adecuada para bombear las aguas de abastecimiento, generalmente para instalaciones colectivas o de grandes dimensiones.
- c) Infraestructuras comunitarias de distribución de aguas: aquellas infraestructuras que necesitan las comunidades de regantes, que por su naturaleza no tienen por qué estar asociadas a parcela o finca alguna, pero sí sirven al conjunto agrícola.
- d) Almacenes. Podrán tener alguno de los siguientes usos: almacén de materias primas y de productos, almacén de abonos, aditivos, fitosanitarios y similares, cámara de frío o cámara frigorífica y cámara de maduración.
- e) Edificaciones colectivas-almacenes de empaquetado: edificación de almacenaje de grandes dimensiones que se destina a cooperativas agrícolas u otras asociaciones con carácter similar y, excepcionalmente, a grandes propietarios y grandes explotaciones agrícolas con más de 30000m² en explotación, continuos o discontinuos, para poder edificarse con independencia de la situación o parcela donde se encuentre. Engloba también las bodegas yalmazaras de carácter colectivo y el resto de edificación de análoga naturaleza. Podrán incorporar los usos anexos que sean necesarios vinculados a la actividad agraria, tales como oficinas, cámara de frío, garaje de vehículos, centros de transformación y similares.
- f) Sala de manipulación-transformación-elaboración: edificaciones adaptada a la normativa vigente donde tienen lugar procesos de manipulación y/o transformación de la producción agraria para su posterior control de calidad y comercialización. Incluye igualmente la estancia destinada a la transformación de productos agrarios locales, con adición o no de otros ingredientes, con el fin de obtener otro producto diferente más elaborado y de mayor valor añadido.
- g) Sala de control de calidad: estancia acondicionada para el análisis y la investigación de los productos agrarios así como la aplicación de tratamientos específicos y cuyo fin es la optimización cualitativa de la producción, incluidos laboratorios de inseminación artificial.

En este tipo de edificaciones se debe definir, por su importancia, los siguientes conceptos relativos a la medición de altura en las mismas:

- a) Rasante del terreno natural: línea vertical de referencia en cualquier punto del terreno natural para la medición de la altura.
- b) Rasante del terreno modificada: línea vertical de referencia en cualquier punto del terreno modificado alrededor de la edificación que se construya.
- c) Altura aparente exterior: proyección sobre un plano vertical de la coronación del edificio en cualquier punto del terreno natural o modificado.
- d) Altura libre interior: altura existente desde el piso acabado al interior del edificio hasta la coronación exterior del mismo.



4. Complejos:

Se define como tal, al complejo cuyas edificaciones e instalaciones tienen como destino principal el uso y la actividad agrícola, independientemente de que pueda presentar otros de carácter complementario.

1. PEQUEÑA EXPLOTACIÓN.

Explotación que ocupa una parcela de muy pequeñas dimensiones, y que está orientada fundamentalmente al autoabastecimiento.

Los pequeños volúmenes de producción y el escaso o nulo nivel de profesionalización de este tipo de explotaciones las hace poco exigentes en cuanto a edificaciones o instalaciones de uso agrícola que puedan necesitar.

Sin embargo, su frecuente vinculación a la dedicación a tiempo parcial o a las prácticas de fin de semana condiciona su elevado grado de vinculación al uso residencial.

2. MEDIANA EXPLOTACIÓN.

En el presente documento se define como mediana explotación a todas aquellas situaciones intermedias entre las otras dos tipologías.

Se trata de explotaciones que genera una economía tipo familiar y engloba a la mayor parte de las explotaciones dedicadas al mercado interior, y a las de menor tamaño dedicadas a la exportación.

Exigen cierto grado de especialización funcional de las edificaciones e instalaciones asociadas, si bien se mantiene cierta multifuncionalidad en las diversas categorías de estos elementos (almacenes, salas de trabajo, etc.)

Suelen obtener una gran variedad de productos, tanto en el tiempo como en el espacio.

3. GRAN EXPLOTACIÓN.

Explotación generalmente de economía de tipo empresarial, cuyos volúmenes de producción son suficientes como para exigir una profunda especialización funcional de las instalaciones y edificaciones, y por lo tanto, también mayores exigencias en el grado de ocupación del suelo y de los volúmenes edificatorios, presentando tipologías generalmente menos integradas en el entorno.

Generalmente se dedican a un monocultivo, o una pequeña gama de productos de similares condiciones (tomate-pimiento pepino, cactus, flores, etc.). Presentan un mayor desarrollo tecnológico que las anteriores.

Las edificaciones agrícolas asociadas a las citadas explotaciones agrícolas son las siguientes:

1. Cuarto de aperos
2. Cuarto de riego
3. Servicios anejos
4. Cuarto de instalaciones
5. Almacén agrícola (asociado a una explotación particular)
6. Sala de manipulación-transformación-elaboración y/o cámaras de frío
7. Sala de control de calidad
8. Garaje para maquinaria agraria

Artículo 74 Actos de ejecución específicos del uso ganadero.

1.- Instalaciones vinculadas al uso ganadero:

- a) Instalaciones de estancia de animales:
 - Cobertizo: zona no edificada destinada a alojar al ganado que sirve de refugio frente a las condiciones meteorológicas. Consiste en una estructura de techado fácilmente desmontable que podrá tener varios lados cerrados.
 - Patio de ejercicio (corral o redil): zona acotada perimetralmente y sin cubierta para la permanencia del ganado al aire libre.
 - Corral o majada: lugares donde se recoge el ganado, sobre todo el ovino.
- b) Silos y asimilables: instalaciones y construcciones para el almacenamiento de alimentos para animales.
- c) Cobertizo para maquinaria ganadera: zonas no edificadas destinadas a guardar en su interior vehículos vinculados a las actividades ganaderas realizadas en la explotación y que sirven de refugio frente a las condiciones meteorológicas debiendo guardar proporción con las necesidades específicas de maquinaria de la explotación ganadera concreta. Consisten en una estructura de techado o zona de sombra realizada con estructura desmontable y acabado rústico, pudiendo estar pavimentado y cuya función es servir de resguardo a la maquinaria agraria de la explotación.

2.- Edificaciones vinculadas al uso ganadero:

- a) Almacenes: local cerrado o abierto, o depósito, de dimensiones superiores a las del cuarto de aperos pero adecuadas a la magnitud de la explotación.
- b) Alojamiento cerrado para animales: edificación cerrada y cubierta destinada a albergar el ganado para su descanso, cuidado, vigilancia y alimentación.
- c) Salas de manipulación, transformación y cámaras de frío: edificaciones que cuenta con las instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias adecuadas para la elaboración de productos ganaderos (quesos, leche, etc).
- d) Naves de producción ganadera: nave que alberga a los animales, destinada a la producción intensiva, sin salida al exterior. No está asociada al patio de ejercicio.
- e) Edificaciones colectivas ganaderas: se destinan a actividades que manipulan o transforman productos ligados a varias explotaciones y proporcional al volumen de producción. En ellas se produce la recepción, manipulación, transformación y expedición de productos agrarios.
- f) Instalaciones para la preparación y el almacenamiento de alimento: espacios destinados a la conservación y el acopio de alimento. Pueden ser de diferente tipología: cobertizo, silo, trinchera y túnel. Suelen ser verticales, de material metálico o de hormigón.

Artículo 75 Condiciones de implantación de usos agrícolas.

1.- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la producción agropecuaria sólo podrán establecerse en aquellas categorías de suelo en que expresamente se permita. En todo caso, deberán ubicarse dentro de la unidad parcelaria en que se encuentre la explotación agraria o ganadera a la que sirve, y la vinculación a la unidad de explotación deberá reflejarse en la inscripción registral de la finca.

2.- Los usos agrícola y ganadero se permiten en régimen de preexistencias o la apertura o reactivación de nuevos terrenos y explotaciones con fines agropecuarios, de acuerdo al régimen de usos de la categoría de suelo en la que se inserten y siempre que no estén afectados por expediente de infracción urbanística a la entrada en vigor de las presentes normas, debiéndose además cumplir para cada uno de los actos de ejecución con lo siguiente:

Se entiende por actos de ejecución básicos aquéllos que son necesarios para la puesta en explotación de una finca agrícola, como son: las instalaciones para abastecimiento de agua de riego (tuberías, depósitos), los invernaderos, el vallado perimetral, los muros de contención, los accesos hasta las fincas y otras instalaciones similares necesarias para la puesta en cultivo, así como los cuartos de riego y/o cuarto de aperos y/o servicios anejos como edificaciones básicas, siempre que dichas actuaciones sean compatibles con el régimen de usos aplicable en cada caso.

No se consideran edificaciones imprescindibles para la puesta inicial en cultivo las salas de transformación-manipulación, salas de control de calidad, los almacenes agrícolas y similares, puesto que dichas edificaciones no son estrictamente necesarias hasta que no exista un cierto nivel de producción que lo justifique, es decir, una explotación agraria plenamente implantada.

Excepcionalmente, para dar servicio a una finca en la que se pretenda su nueva puesta en explotación, se podrá autorizar una sala de transformación-manipulación, un almacén agrícola o aquellas otras edificaciones complementarias, en aquellos casos en los que se justifique la verdadera necesidad de dicha edificación. Para ello se requerirá de un estudio agronómico justificativo realizado por técnico competente en materia agraria. En este caso, el órgano que otorgue la autorización requerirá informe preceptivo de técnico competente en materia agraria

sobre la necesidad y proporcionalidad de las edificaciones solicitadas que sólo se podrán autorizar atendiendo a dos situaciones:

- a) Inicialmente (en el momento de la puesta en cultivo): si se trata de una explotación agraria de ciclo corto que produce cosecha en pocos meses o entra en producción en un periodo temporal máximo de un año o hasta quince meses (es el caso de los cultivos de hortalizas y frutales tropicales como las plataneras, papayas, etc.)
- b) Tras un periodo mínimo de un año con la finca en explotación: si se trata de cultivos cuya entrada en producción es más lenta, tardando por lo general más de 2 años en obtener cosechas, como es el caso de los cultivos de olivos, viñas, cítricos, y frutales de características similares.

Los actos de ejecución que conllevan control de calidad, transformación y manipulación sólo se permitirán en Explotaciones Agrícolas Consolidadas, salvo la excepción expuesta en el punto anterior.

En las 'Explotaciones Agrícolas Consolidadas', atendiendo a la zona y categoría agraria en que se encuentre, se podrán autorizar, además de las instalaciones y edificaciones básicas, aquellas otras complementarias que se justifiquen necesarias para la explotación implantada (almacén agrícola, sala de manipulación y transformación, sala de control de calidad, etc.), debiendo guardar proporción con la superficie cultivada y con el tipo de cultivo establecido, y siempre que se cumpla lo dispuesto en esta Normativa.

Se deberá justificar la verdadera necesidad de dicha edificación complementaria por medio de estudio agronómico realizado por técnico competente en materia agraria. En todo caso, el órgano que otorgue la autorización requerirá informe preceptivo de técnico competente en materia agraria sobre la necesidad y proporcionalidad de las edificaciones solicitadas.

El presente artículo no será aplicable a las edificaciones colectivas agrícolas definidas con anterioridad en la normativa de este Plan, las cuales podrán ser autorizadas sin atender a los requisitos señalados siempre que se verifique el cumplimiento con lo establecido en la regulación de usos de esta normativa.

3.- Como cuestión previa, para la definición de los actos de ejecución del suelo rústico de protección natural (SRPN) se asimilan las dos subcategorías propuestas en esta Normativa, siendo en el caso del SRPN1 una ordenación transitoria, puesto que al corresponderse con el ámbito del Parque Rural de Doramas, sus actos de ejecución deberán ser igualmente desarrollados en el instrumento de ordenación de este Espacio Natural concreto.

A. Condiciones para la vegetación y flora

a) Desbroces:

- En el suelo rústico de protección natural (**SRPN**) se autorizan los desbroces vinculados a la implantación de instalaciones o edificaciones compatibles, debiéndose ajustar a la superficie exacta ocupada por la intervención autorizada. Se autorizará siempre que no se trate de vegetación protegida y en las condiciones establecidas por el presente Plan.
- En el suelo rústico de protección paisajística 1, 2 y 4 (**SRPP1, 2 y 4**) se autorizan los desbroces como acto de nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes.
- En el **SRPP3** se autoriza el desbroce como acto de nueva ejecución en parcelas abandonadas para su nueva puesta en explotación siempre que no se trate de vegetación protegida y en las condiciones establecidas por el presente Plan.

- En suelo rústico de protección agraria 1 y 2 (**SRPAG1 y SRPAG2**) se permiten los desbroces como acto de nueva ejecución en parcelas abandonadas y para la nueva puesta en explotación de parcelas, previos a la implantación de un acto de ejecución autorizado.

B. Condiciones específicas para los movimientos de tierra.

a) Se permiten los movimientos de tierra en los suelos cuyo régimen de usos lo admita, con destino a las siguientes actividades:

- Modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria.
- Habilitar el terreno para la construcción de edificaciones e instalaciones agropecuarias para lo que se ubicarán en la parte de la parcela que provoque menos alteraciones.
- Los movimientos de tierra siempre serán de escasa entidad, quedando prohibida la transformación de terrenos cuya pendiente media natural en el ámbito de intervención supere el 20%.

b) No se permitirán movimientos de tierra en aquellas zonas que:

- Cuya pendiente media natural supere en el ámbito de intervención el 20%.
- Presenten especies florísticas y faunísticas protegidas, así como los hábitats en los que éstas se desarrollen.

c) Se permitirán las operaciones de laboreo del terreno y aportes de tierra vegetal con fines agrícolas en las siguientes condiciones:

- En **SRPN** se permite el aporte de suelo en parcelas agrícolas existentes, para mejoras del sustrato y con una potencia máxima de 40 centímetros de tierra vegetal.
- Se autoriza el laboreo de parcelas en abandono siempre y cuando la parcela original esté claramente delimitada y se conserven estructuras agrarias que permitan identificar el suelo agrícola tales como redes de riego, acequias, bancales, no se requiera la alteración de la conformación original del terreno, respetándose los abanalamientos, terrazas, etc y no se haya producido una regeneración natural de los terrenos, en las siguientes circunstancias:
 - Cuando se haya producida una recolonización vegetal que afecte a la totalidad de la parcela, aunque sea por matorrales arbustivos de sustitución
 - Cuando la recolonización se haya efectuado por especies florísticas de interés para su conservación
 - Cuando la parcela estuviera enclavada entre comunidades vegetales de interés para su recuperación o potenciación
- En **SRPP** cuando sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuación de las actividades agrícolas existentes, tanto en terrenos de cultivo en explotación, como en aquéllos abandonados y siempre que no supongan la creación de nuevas tierras de cultivo ni instalaciones complementarias.
 - En el **SRPP 1, 2 y 4** se permite en parcelas agrícolas existentes, para mejoras del sustrato y con una potencia máxima de 40 centímetros de tierra vegetal. En el laboreo de parcelas en abandono recolonizadas, se autoriza hasta la reestructuración, y siempre que se lleve a cabo en parcelas agrícolas existentes.
 - En **SRPP 3** se autorizan en parcelas agrícolas existentes, para mejoras del sustrato y con una potencia máxima de 1,20 metros de tierra vegetal. Se autorizará la puesta en uso de explotaciones abandonadas siempre que las parcelas originales estén

claramente delimitadas y no se haya producido en su totalidad regeneración natural de los terrenos, pudiendo alterarse la configuración original del terreno sin ampliar la superficie ocupada, y siempre que se cumplan los criterios específicos de los movimientos de tierra en el SRPP3.

- En **SRPAG1** y, con carácter general, para la continuación de las actividades agrícolas existentes, tanto en terrenos en explotación como en abandono, así como para la puesta en actividad de nuevos terrenos, siempre que éstos no presenten pendientes superiores al 20%.
- Con carácter general, en **SRPAG2**, como acto de nueva ejecución y con las condiciones del **SRPAG1** y además:
 - Los movimientos de tierras serán de mediana entidad, quedando prohibida la transformación de terrenos cuya pendiente media natural en el ámbito de intervención supere el 20%.
 - Los aportes de suelo serán para remociones profundas, con una potencia máxima de 1,20 metros.
 - Las infraestructuras agrarias deben existir y conservarse utilizables.
- No obstante, en las parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

d) Roturación:

- En **SRPAG** se autoriza, con carácter general, la nueva ejecución en actuaciones de escasa entidad o incidencia ambiental, para la continuación de las actividades agrícolas existentes, tanto en terrenos en explotación como en abandono, así como para la puesta en actividad de nuevos terrenos, asociados a actos de ejecución autorizables en esta categoría de suelo, y quedando prohibida la transformación de terrenos cuya pendiente media natural en el ámbito de intervención supere el 20%.
- No obstante, en parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

e) Excavación:

- En **SRPN** se autoriza únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones autorizables, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.
- En **SRPP 1 y 2** se autoriza únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.
Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones con baja incidencia ambiental, o a pequeñas correcciones en laderas abancaladas para facilitar la mecanización.

En el **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes.

- En **SRPAG** se autoriza siempre que esté ligada a la implantación de las instalaciones y edificaciones autorizables en esta categoría de suelo, y que se ciña a las dimensiones estrictamente necesarias para las instalaciones hidráulicas, de saneamiento, eléctricas, etc. autorizables en esta categoría de suelo.
- En las excavaciones necesarias para conformar o ampliar cuevas en terrenos en pendiente en las categorías donde se permita (artículo correspondiente de estas Normas), se verá justificar convenientemente el destino y el tratamiento del material sobrante así como la no afección al entrono inmediato.

f) Desmontes:

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento, el acondicionamiento, y se autoriza la reestructuración y la ampliación de los desmontes preexistentes, en parcelas agrícolas existentes. En todo caso:
 - No superarán los 2 metros de altura y se podrán estabilizar los taludes preexistentes con contenciones de mampostería de piedra seca tradicional careada en las condiciones del punto C b). Excepcionalmente se admitirán alturas de desmonte de hasta cuatro metros siempre que hayan de quedar totalmente ocultas por la edificación o instalación a cuya ejecución estén asociados.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones o a pequeñas correcciones en laderas abancaladas para facilitar la mecanización.
 - Los nuevos taludes resultantes deberán ser estables y convenientemente ajardinados, garantizando el desarrollo de las especies vegetales.
- En **SRPP 1 y 2** se permite la conservación y mantenimiento, el acondicionamiento, y se autoriza la reestructuración y la ampliación de los desmontes preexistentes, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, y con las condiciones establecidas para el **SRPN**.
- En **SRPP3 y SRPAG** se permite la conservación y mantenimiento, el acondicionamiento, y se autoriza la reestructuración, la ampliación de los desmontes preexistentes, e incluso la nueva ejecución, con la excepción de que en SRPP3 se permiten todas estas actuaciones en parcelas agrícolas preexistentes. En todo caso:
 - No superarán los 4 metros de altura y se podrán estabilizar los taludes preexistentes con contenciones de mampostería de piedra seca tradicional careada en las condiciones del punto C b). Excepcionalmente se admitirán alturas de desmonte de hasta 6 metros siempre que hayan de quedar totalmente ocultas por la edificación o instalación a cuya ejecución estén asociados.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación de las instalaciones y edificaciones necesarias y permitidas en estas categorías de suelo.
 - En abancalamientos y reabancalamientos, la altura de desmonte en ningún caso superará los 2,5 metros.
 - Los nuevos taludes resultantes deberán ser estables y convenientemente ajardinados, garantizando el desarrollo de las especies vegetales.

- No obstante, en parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

g) Relleno y terraplén.

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento, la reestructuración y la ampliación de los preexistentes, en parcelas agrícolas existentes. En todo caso:
 - Se admitirán terraplenes con altura máxima sobre la rasante natural que no supere 1,5 metros.
 - Los rellenos no superarán la altura de 1,5 metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención.
 - Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de 3 metros.
 - Se incluyen los rellenos para la constitución de una única terraza de cultivo, con una altura de relleno no superior a 1,5 metros por encima de la rasante, medidos desde cualquier punto del terreno.
 - Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.
- En **SRPP 1 y 2** se permite la conservación y mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento, la reestructuración y la ampliación de los preexistentes, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, y con las condiciones establecidas para el **SRPN**.
- En **SRPP3** se autoriza incluso la nueva ejecución, cuando estén asociados a actos de ejecución siempre en fincas agrícolas preexistentes y con las siguientes condiciones:
 - Los rellenos no superarán la altura de 3 metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención.
 - Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de 4 metros.
 - Se incluyen los necesarios para la constitución de aterrazamientos para el cultivo, con una altura de relleno no superior a 4 metros por encima de la rasante, medidos desde cualquier punto del terreno.
- En el **SRPAG** se autoriza incluso la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPP3**.
- En parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se permiten nuevos rellenos solamente en excavaciones preexistentes. Dichos rellenos deben restaurar el perfil topográfico original del terreno y se permitirá el uso agrario en la superficie que resulte tras la recuperación del perfil original. En cualquier caso, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

h) Explanación.

- En **SRPN** se autoriza, en la reestructuración de parcelas agrícolas existentes y asociadas a actos de ejecución compatibles,
 - Únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones o para la realización de catas, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie explanada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación de las instalaciones y edificaciones autorizadas, o a pequeñas correcciones en laderas abancaladas para facilitar la mecanización.
- En **SRPP 1, 2 y 4** se autoriza incluso la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones establecidas anteriormente para el **SRPN**.
- En el **SRPP3 y SRPAG** se autoriza hasta la nueva ejecución, con las condiciones establecidas anteriormente para el **SRPN**. En el **SRPAG2** estarán ligados a la implantación de las instalaciones y edificaciones autorizables en esta categoría de suelo.
- En parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

i) Abancalamientos / reabancalamientos:

- En el **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento, así como el acondicionamiento. Solo se permiten acciones de acondicionamiento de los bancales preexistentes. No se autorizan nuevos bancales ni reabancalamientos.
- En **SRPP 1 y 2** se autorizan la ampliación de los preexistentes hasta un 50% de su dimensión original, no superando nunca dicha ampliación los dos metros de altura.
- En **SRPP4** se autoriza la ampliación de los abancalamientos preexistentes, y la nueva ejecución de reabancalamientos; en parcelas agrícolas existentes, y, en el caso de los reabancalamientos, en actuaciones justificadas de escasa entidad o incidencia ambiental.
- En **SRPP3** se autorizarán de nueva ejecución en parcelas agrícolas abandonadas que se pretendan recuperar para el cultivo, con las siguientes condiciones:
 - La altura máxima del desnivel o del muro de contención es de 2 metros.
 - Los bancales resultantes nunca superarán la proporción de dos bancales por cada uno preexistente, ajustándose a lo previsto para los desmontes y muros de contención
- En el **SRPAG1** se autoriza la realización de nuevos bancales con una altura máxima de 2,50 metros. Los muros de contención de los bancales se realizarán preferentemente de piedra seca o, en todo caso, estarán revestidos de piedra del lugar.
- En **SRPAG2** se autorizan los bancales de nueva ejecución excepcionalmente, en actuaciones muy justificadas de escasa entidad e incidencia ambiental.

- En parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

C. Condiciones específicas para las instalaciones.

a) Corrección de laderas:

- En el **SRPN** se autoriza la conservación y el mantenimiento de las laderas preexistentes. Estarán destinadas a la corrección de la erosión de las laderas y pendientes para su posterior puesta en cultivo. Se ejecutarán sin la realización de desmontes, sin añadir rellenos y sin alterar el perfil natural del terreno, por lo que tan sólo se contemplan como obras de sujeción de un suelo susceptible de ser inestable.
- En el **SRPP 1, 2 y 4** se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, destinada a la corrección de la erosión de las laderas y pendientes, para su posterior puesta en cultivo. Se ejecutarán sin la realización de desmontes, sin añadir rellenos y sin alterar el perfil natural del terreno, por lo que tan sólo se contemplan como obras de sujeción de un suelo susceptible de ser inestable.
- En el **SRPP3** y **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución. Serán de mediana entidad, quedando prohibida la transformación de terrenos cuya pendiente natural en el ámbito de intervención supere el 20%.
- En el **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución, siempre que se ejecuten sin la realización de desmontes, sin añadir rellenos y sin alterar el perfil natural del terreno, por lo que tan sólo se contemplan como obras de sujeción de un suelo susceptible de ser inestable.

b) Muros de contención

- En **SRPN** en fincas existentes, se permiten obras de mantenimiento y conservación de muros preexistentes.
- Están sujetos a autorización, el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Excepcionalmente se autorizarán ampliaciones o nueva ejecución de muros en fincas agrícolas preexistentes que tengan por objeto la estabilización, por peligro, de taludes existentes en la finca con anterioridad a la aprobación de este Plan. En todo caso:
 - Los muros preexistentes nunca podrán mantenerse en condiciones estéticas inadecuadas, debiendo adecuarse ambientalmente, ante cualquier eventual propuesta de actuación, al lugar donde se ubican a través de su acondicionamiento.
 - Los nuevos muros deberán ser de mampostería de piedra seca careada con altura máxima de 2 metros, prohibiéndose los muros de hormigón armado o bloque chapado con piedra o enfoscado. Excepcionalmente, por razones técnicas, se podrán realizar de hormigón armado con forro exterior de piedra careada.
- En el suelo rústico de protección paisajística (**SRPP 1 y 2**) en fincas existentes, se permiten obras de mantenimiento y conservación de muros preexistentes. Están sujetos a autorización, el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Excepcionalmente se autorizarán ampliaciones o nueva ejecución de muros en fincas agrícolas preexistentes para la protección y mejora ligera de parcelas preexistentes o que tengan por objeto la estabilización, por peligro, de taludes existentes en la finca con anterioridad a la aprobación de este Plan. En todo caso:

- Los muros preexistentes nunca podrán mantenerse en condiciones estéticas inadecuadas, debiendo adecuarse ambientalmente, ante cualquier eventual propuesta de actuación, al lugar donde se ubican a través de su acondicionamiento.
 - Los nuevos muros deberán ser de mampostería de piedra seca careada con altura máxima de 2 metros, prohibiéndose los muros de hormigón armado o bloque chapado con piedra o enfoscado. Excepcionalmente, por razones técnicas, se podrán realizar de hormigón armado con forro exterior de piedra careada.
- Además, en el **SRPP 4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, con las mismas condiciones establecidas en el **SRPP1 y 2**. Cuando se trate de proyectos promovidos por una administración pública o que sean declarados de interés social, se podrá superar el nivel de intensidad 1.
 - En el **SRPP3** se permite la conservación y el mantenimiento de los muros preexistentes y estará sujeto a autorización el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Se autoriza en fincas agrícolas preexistentes la nueva ejecución, con las siguientes condiciones:
 - Los muros de contención se realizarán de mampostería de piedra seca careada o excepcionalmente, por razones técnicas, de hormigón armado con forro exterior de muro de piedra careada. La altura máxima será de 3 metros.
 - En **SRPAG1** se autorizan los muros de contención de nueva construcción, pudiendo superarse las condiciones establecidas en el **SRPP3** con carácter excepcional y previa justificación expresa, siempre que estos muros de contención estén asociados a actos de ejecución compatibles en esta categoría de suelo.
 - En **SRPAG2** se autorizan los muros de contención de nueva ejecución, con las condiciones establecidas para el **SRPP3**, pudiéndose optar por otros materiales como enfoscados o chapados de piedra natural o artificial siempre que no superen, una altura máxima de 2,00 metros.
- c) Cerramientos de fincas.
- En el **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento, y el acondicionamiento de los cerramientos existentes. Los nuevos cerramientos serán exclusivamente vallado con malla transparente o cercado, nunca mixto o ciego. Se prohíbe expresamente la reconstrucción con fábrica de bloque para ser vistos.
 - **Vallado.** Se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes y con las siguientes características:
 - Mallazo metálico o plastificado, con ancho de huecos aproximado de 5x5 centímetros o similar, una altura máxima de 2,20 metros y separación aproximada de puntales estimada de 2,5 metros en relación proporcional a la altura del vallado. En casos justificados, para evitar la entrada de pequeños animales a la explotación agraria se podrá reducir el hueco mínimo.
 - Se permitirán los vallados tradicionales con función de cortaviento a base de cañas, maderas, mallas o similares, con altura máxima de 2,20 metros.
 - El cercado podrá ser de madera, con altura máxima de 1,5 metros y separación mínima de puntales estimada en 2,5 metros.

- *Cerramiento mixto.* Se permite la conservación y el mantenimiento de los preexistentes, y se autoriza su reestructuración en parcelas agrícolas existentes. Nunca nueva ejecución. Se autorizan estos cerramientos con las siguientes condiciones:
 - No podrán superar los 2,2 metros de altura, pero con base opaca de altura máxima de 75 centímetros para explotaciones agrícolas o forestales revestida en piedra en todo caso, sobre el que se ubica un cerramiento diáfano, hasta una altura total de 2,20 m.
- *Cerramiento ciego.* Se permite la conservación y mantenimiento, y se autoriza la reestructuración de los preexistentes, en parcelas agrícolas existentes. Nunca nueva ejecución. Se autorizan estos cerramientos con las siguientes condiciones:
 - De piedra seca, con altura máxima de 1 metro.
 - De otros materiales, con altura máxima de 1 metro y revestimiento con piedra en toda su altura tanto interior como exteriormente. Podrán tener base ciega y altura diáfana mediante celosía.
- *Portalón.* Se permite la conservación, mantenimiento y acondicionamiento de los preexistentes. Serán metálicos o de madera adecuándose al material del cerramiento y serán igualmente diáfanos. No pueden superar la altura del cerramiento.
- En suelo rústico de protección paisajística 1, 2 y 4 (**SRPP 1, 2 y 4**), sólo se podrán realizar nuevos cerramientos de fincas mediante la implantación de setos vegetales. Se prohíbe la realización de nuevos cerramientos de fincas mediante vallado metálico, sillería natural o artificial. Sólo se permite la reconstrucción de cerramientos existentes con materiales tradicionales (piedra, madera, setos). Se prohíbe expresamente la reconstrucción con fábrica de bloque para ser vistos.

Particularmente, en **SRPP 1, 2 y 4**:

- *Vallado.* Se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, y con las características del vallado o cercado establecidas para el SRPN.
- *Cerramiento mixto.* Se autoriza la ampliación de los preexistentes en parcelas agrícolas existentes cuando el tipo de cultivo lo requiera, en el **SRPP1 y 2**, y la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, en el **SRPP4**; y con las características del cerramiento mixto establecidas para el **SRPN**.

En aquellas parcelas agrícolas preexistentes que superen la altura permitida, se podrá ampliar con la altura del existente, siempre que se cumpla con las condiciones de acabado fijadas para el **SRPN**.

- *Cerramiento ciego.* Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y se autoriza la ampliación, en parcelas agrícolas existentes, y con las características del cerramiento ciego establecidas para el **SRPN**.

En aquellas parcelas agrícolas preexistentes que superen la altura permitida, se podrá ampliar con la altura del existente, siempre que se cumpla con las condiciones de acabado fijadas para el **SRPN**.

- *Portalón*. Se autoriza la nueva ejecución y con las características establecidas para este acto de ejecución en el **SRPN**.
- En el **SRPP3**:
 - *Vallado*. Se autoriza la nueva ejecución y con las características del vallado o cercado establecidas para el SRPN.
 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la ampliación de los preexistentes en parcelas agrícolas existentes y la nueva ejecución. Por lo general, se atenderá a las siguientes condiciones:
 - No podrán superar los 2,2 metros de altura, pero con base opaca de altura máxima de 75 centímetros para explotaciones agrícolas o forestales revestida en piedra seca en todo caso, sobre el que se ubica un cerramiento diáfano, hasta una altura total de 2,20 m.
 - Las preexistentes que superen la altura permitida podrán ampliar con la altura del existente, siempre y cuando cumplan con el esquema estético anterior.
 - Cuando esté justificado por el tipo de cultivo, las necesidades especiales del mismo o el emplazamiento de la parcela, podrá alcanzar el cerramiento las siguientes características:
 - Con altura máxima total del vallado de 2,5 metros, pero con base ciega de altura máxima de 1 metro para explotaciones agrícolas, revestido en piedra o con pinturas que se integren fácilmente en el entorno. El vallado se ajustará a lo previsto en el apartado anterior de vallados y cercados.
 - *Cerramiento ciego*. Se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, y con las características del cerramiento ciego establecidas para el SRPN. Además, las preexistentes que superen la altura permitida podrán ampliar con la altura del existente, siempre y cuando cumplan con el esquema estético anterior.
 - En esta categoría de suelo se autoriza el cerramiento de fincas mediante vallado antideriva con una altura máxima de 3,5 metros, solamente en explotaciones de agricultura ecológica.
 - *Portalón*. Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para este acto de ejecución en el SRPN.
- En el **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de vallados o cercados, y la ampliación de los portales y cerramientos, estos últimos con las siguientes condiciones:
- En el **SRPAG1**:
 - *Vallado*: mediante mallazo metálico o plastificado, con ancho de huecos aproximado de 5x5 cm o similar, una altura máxima de 2,20 metros y separación aproximada de puntales estimada de 2,50 metros en relación proporcional a la altura del vallado. En casos justificados, para evitar la entrada de pequeños animales a la explotación agraria se podrá reducir el hueco mínimo.
 - *Cerramiento mixto*: no podrán superar los 2,5 metros de altura, pero con base opaca de altura máxima de 1 metro para explotaciones agrícolas o forestales revestida en piedra en todo caso, sobre el que se ubica un cerramiento diáfano, hasta una altura total de 2,50 metros.

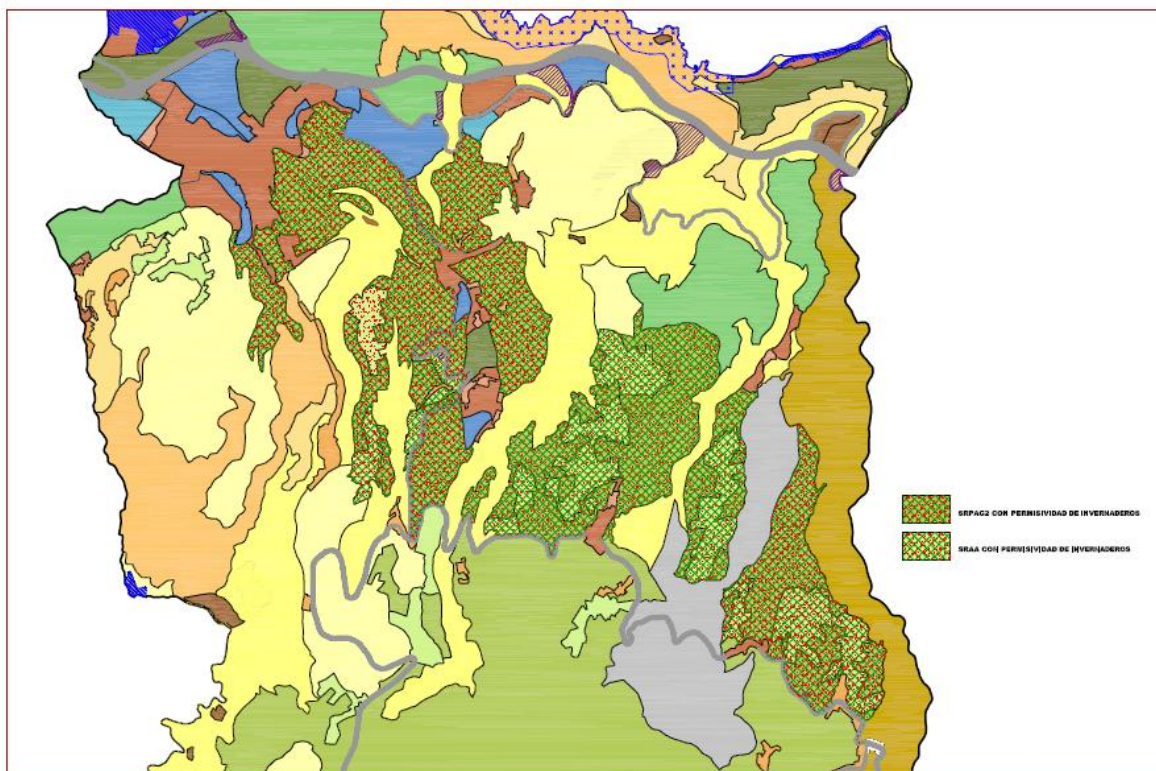
- *Cerramiento ciego* con fábrica de bloques o sillería de piedra natural o artificial o celosía, con una altura máxima de 2,50 metros para la parte maciza, y de 3,50 metros para el total. Se recomienda la integración con el entorno de este tipo de cerramientos mediante pinturas ocres sobre enfoscados o con setos vegetales y enredaderas.
 - *Portalón*: podrán ser ciegos, con altura máxima igual a la del cerramiento, y de material y color acordes con el mismo.
- En el **SRPAG2**:
- *Vallado*: se autoriza mediante mallazo metálico con una altura máxima de 2,20 metros sobre el terreno, con medida mínima de hueco de la malla de 5 centímetros, y separación aproximada de puntales estimada de 2,50 metros en relación proporcional a la altura del vallado.
 - *Cerramiento mixto*: con altura máxima total del vallado de 2,5 metros, pero con base ciega de altura máxima de 1 metro para explotaciones agrícolas o forestales revestido en piedra o con pinturas que se integren fácilmente en el entorno. El vallado se ajustará a lo previsto en el punto anterior.
 - *Cerramiento ciego*: de hasta 1 metro de altura que deberá estar construida con piedra seca o revestida de piedra.
 - *Portalón*: serán metálicos o de madera adecuándose al material del cerramiento, y serán igualmente diáfanos. No pueden superar la altura del cerramiento. Todo cerramiento de parcela debe culminarse con la instalación de un seto vegetal en el frente exterior del mismo (cerramiento) hacia camino, servidumbre o lindero, de manera que se atenúe o minimice el previsible impacto visual que ocasionará la instalación del mismo.
- En el **SRPAG1 y SRPAG2** se autoriza el cerramiento de fincas mediante vallado antideriva con una altura máxima de 3,5 metros, solamente en explotaciones de agricultura ecológica.
 - En los cerramientos y portalones preexistentes que superen la altura permitida se podrá ampliar con la altura del existente, siempre que cumpla con las condiciones de acabado permitidas.
 - Se autorizan, en el **SRPAG** en los que estén autorizados los invernaderos, y donde la altura de los mismos respecto al terreno de cultivo se justifique en relación al tipo de cultivo que se trate. Los tejidos cortavientos a utilizar serán de tonos terrosos, no pudiéndose utilizar otro material que no haya sido diseñado sino para ese fin.
- En aquellas categorías donde se autorice el vallado metálico debe ir acompañado de un seto vegetal.

NOTA: ver esquemas gráficos de disposición de vallados de las Normas Generales de suelo rustico de la presente Normativa.

d) Soporte y protección de cultivos

- En el **SRPAG1** se autorizan los invernaderos, incluso los nuevos, cuya altura y forma sea proporcional al cultivo y técnica utilizada, que vendrá justificada por proyecto realizado por técnico competente, autorizándose la dimensiones necesarias que faciliten la máxima rentabilidad del cultivo.

- En el **SRPAG2** y **SRAA** se autorizan los invernaderos, en las mismas condiciones que en el **SRPAG1** pero limitados físicamente por los terrenos así categorizados situados al norte de la GC-700, como sigue:



- 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.
- Los cortavientos serán normalmente instalaciones desmontables similares al vallado con separación entre apoyos de 2 a 3 metros. La altura será variable según las necesidades de los cultivos y proporcional a éste, pudiendo estar situados en el interior de las parcelas como en el perímetro de las mismas. En el caso exclusivo de las plataneras se permitirá el cortavientos tradicional. Los cortavientos se permitirán en todas las categorías de suelo, incluso en aquellos donde estén prohibidos los invernaderos, por considerarse instalaciones agrícolas básicas.

e) Instalaciones de abastecimiento de agua en el interior de la parcela.

- En **SRPN** se autorizan:
 - Las conducciones de agua y obras accesorias de nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes.
 - Serán enterradas, salvo en tramos en que las características del terreno lo imposibiliten, no pudiendo superar dichos tramos el 20% de la longitud total del tendido.
 - Las conducciones de agua en interior de parcela para regadío han de disponerse necesariamente en superficie para evitar obturaciones de las bocas, por lo que no les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

- En los aljibes, depósitos, estanques o similares sólo se autorizarán obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración en los existentes, nunca de nueva ejecución.
- En pozos y galerías solo se autorizarán obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento en los existentes, nunca de nueva ejecución.
- En charcas y estanques de arcilla solo se permitirán obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento en los existentes, nunca de nueva ejecución.
- En balsas y maretas solo se autorizarán obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento en los existentes, nunca de nueva ejecución.

- En el **SRPP 1, 2 y 4:**

- *Conducciones de agua y obras accesorias.* Se autoriza la nueva ejecución sólo en parcelas agrícolas existentes, y con las condiciones establecidas para este acto de ejecución en el SRPN.
- *Aljibe, depósito, estanque o similares.* Se permitirán obras de conservación y mantenimiento, Se autorizarán obras de acondicionamiento, reestructuración y ampliación en los existentes, y la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, con las siguientes condiciones:
 - Los aljibes serán siempre enterrados o semienterrados no pudiendo superar la altura de 1 metro sobre rasante en cualquier punto del terreno. En este supuesto los paramentos vistos se revestirán en piedra del lugar.
 - Los depósitos serán siempre enterrados o semienterrados con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra o pintados con colores terrosos similares a los terrenos de la zona, debiendo respetar en todo caso las condiciones de proporcionalidad con la explotación a la que sirven.
 - Los estanques serán siempre enterrados o semienterrados con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra.
- *Pozos y galerías.* En **SRPP1 y 2** sólo se autorizarán obras de reestructuración y de ampliación en existentes, con las siguientes condiciones:
 - Siempre asociados al autoconsumo de la explotación agraria y en proporción con la misma. Si lleva edificación asociada tendrá la consideración de cuarto de agua.

En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes.

- *Charcas y estanques de arcilla.* Sólo se autorizarán obras de reestructuración y ampliación en existentes, con las siguientes condiciones:
 - Pequeñas charcas no impermeabilizadas, con una capacidad proporcional a las recomendaciones establecidas en el Plan Hidrológico de Gran Canaria.
 - Pequeñas charcas no impermeabilizadas, con diámetro inferior a 10 metros.

En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes.

- *Balsas y maretas.* Sólo se autorizarán obras de reestructuración y ampliación en existentes, con las siguientes condiciones:
 - Las balsas tendrán capacidad proporcional a las necesidades de los cultivos realmente justificada. En caso de ser circular, con diámetro máximo de 15 metros y taludes de 2,5 metros revegetados.

- Las maretas serán siempre enterradas o semienterradas con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra.

En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes.

- *Instalaciones de desalación*, como sistema de desalación asociado a una explotación agraria: electrodiálisis, ósmosis inversa, condensación, compresión de vapor, etc. Se autoriza su reestructuración y ampliación en el **SRPP 1 y 2** siempre y cuando guarde proporción con la superficie de cultivo a la que se vincula; y la nueva ejecución en **SRPP4**.
- En **SRPP3** se autoriza la nueva ejecución de las instalaciones colectivas de abastecimiento y de abastecimiento de agua en interior de parcela, con las condiciones establecidas anteriormente y además:
 - En los estanques, cuando se trate de proyectos promovidos por una Administración Pública o que sean declarados de interés social o general, se podrá superar las dimensiones anteriores, con una altura máxima sobre rasante de 3,5 metros medidos en cualquier punto del terreno.
- En el **SRPAG1** se autoriza la construcción de nuevos estanques, depósitos de agua y balsas con las siguientes condiciones particulares:
 - Separación mínima de 2 metros a linderos.
 - Vallados en las zonas accesibles, con valla de altura mínima de 2 metros.
 - Mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones existentes situadas a igual cota o inferior a la del estanque, propias o ajenas. Esta distancia de seguridad se fijará por el técnico redactor del proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento y riesgo potencial. En ningún caso será menor a 50 metros.
 - Los estanques y depósitos de agua podrán ser aéreos con una altura máxima de 3,50 metros por encima de la rasante del terreno, siempre que estén ejecutados con fábricas que garanticen la estabilidad, estanqueidad y resistencia estructural de la obra. Se recomienda el revestimiento de la parte vista en piedra o canto del lugar, o en su defecto, el uso de colores que minimicen el impacto en el paisaje.
 - Las balsas de tierra no tendrán una altura sobre la rasante del terreno superior a 2 metros y se recubrirá de vegetación. El proyecto ha de incluir la restauración de los impactos que cause su construcción.
 - La capacidad de estanques, depósitos y balsas será proporcional a la superficie de cultivo o superficie regable realmente justificada.
 - En esta categoría de suelo se prohíbe la apertura de nuevos pozos.
- En el **SRPAG2** se autoriza la construcción de nuevos estanques, depósitos de agua y balsas con las condiciones del **SRPAG1** y las siguientes particularidades:
 - El proyecto de obra incluirá la restauración de impactos que cause su construcción.
 - En caso de tener que realizar obra vista sobre rasante, ésta no superará los 2 metros de altura medidos sobre cualquier punto del terreno.
 - La parte vista se revestirá de piedra o, en su defecto, se emplearán colores que lo integren en el paisaje en caso de ser de obra, o se recubrirán de vegetación en el caso de taludes de tierra en balsas.
 - Se prohíbe la perforación de nuevos pozos y galerías.

- Las infraestructuras comunitarias de distribución de aguas pueden ser edificaciones de gestión y administración de distribución de aguas de los comuneros sobre la instalación, de 5 metros de altura máxima y 10 m² de superficie, previa declaración de utilidad pública.

f) Instalaciones de saneamiento en interior de parcela

1. Fosas sépticas y conducción de saneamiento

- En **SRPN** se autorizan nuevas fosas sépticas y conducciones de saneamiento, siempre que se ubiquen en parcelas agrícolas existentes. Deberán ser enterradas y garantizando su estanqueidad de forma que no se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo que puedan afectar a acuíferos. Salvo disposición diferente de la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses.
- En el **SRPP 1, 2 y 4** se autoriza incluso la nueva ejecución, siempre que se ubiquen en parcelas agrícolas existentes, y con las siguientes condiciones:
 - Salvo disposición diferente de la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses.
 - En cualquier caso, deberán ser enterradas y garantizando su estanqueidad, de forma que no se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo que puedan afectar a acuíferos.
- En **SRPP3** y **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de instalaciones de saneamiento en interior de parcela, con las condiciones establecidas anteriormente.

2. Áreas e instalaciones de tratamiento de residuos

- En **SRPN** se permite el acondicionamiento de estas áreas en parcelas agrícolas existentes. No está permitida la nueva ejecución en esta categoría de suelo.

Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses. Se admitirán áreas de acopio provisional de residuos inertes para ser trasladados a un lugar de tratamiento o vertido autorizado.

También se admitirán áreas de acopio de residuos orgánicos exclusivamente cuando estos vayan a ser reutilizados en su totalidad en la actividad productiva a la que estén asociados (estercoleros).

- En el **SRPP1, 2 y 4** se autoriza la nueva ejecución de estas áreas, en parcelas agrícolas existentes, con las siguientes condiciones:
 - Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses.
 - Se admitirán áreas de acopio provisional de residuos inertes para ser trasladados a un lugar de tratamiento o vertido autorizado.
 - También se admitirán áreas de acopio de residuos orgánicos exclusivamente cuando éstos vayan a ser reutilizados en su totalidad en la actividad productiva a la que estén asociados (estercoleros).

- En **SRPP3** se autorizan áreas e instalaciones de tratamiento de residuos de nueva ejecución, y la actividad de compostaje siempre que se sitúe en fincas preexistentes de cultivos intensivos aledañas a la GC-2 con alta capacidad de comunicación con la misma.
- En **SRPAG1** se autorizan áreas e instalaciones de tratamiento de residuos de nueva ejecución,
 - Siempre que quede garantizada la imposibilidad de que produzcan emisiones contaminantes al subsuelo o a la atmósfera, o afecten a acuíferos o áreas de drenaje natural.
 - Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 6 meses.
- En **SRPAG2** también se autorizan áreas e instalaciones de tratamiento de residuos de nueva ejecución, pero con las condiciones establecidas para el **SRPP**.

En el **SRPAG1** y **SRPAG2** se engloban además del compostaje y la utilización de residuos originales en la propia finca (autoconsumo), el uso (autorizable) de la planta de compostaje de residuos agrarios (no urbanos), pública o privada, siempre que vayan ligadas a procesos de I+D+I y/o programas de interés e integración social, en consonancia con los ejes del Plan de Desarrollo Rural de Canarias.

La edificabilidad que resultara para la nave de compostaje no superará los 300 m², sin perjuicio de la edificabilidad máxima que se permite por la normativa general para las instalaciones agrarias, y la parcela mínima no será inferior a los 10.000 m².

g) Instalaciones de abastecimiento de energía en interior de parcela

- En **SRPN**:
 1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se permite el mantenimiento y conservación, y se autoriza la ampliación de los existentes, en parcelas agrícolas existentes.
 - Aerogenerador para autoconsumo. Se autoriza, siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes.
 - Generador eléctrico. Se autoriza ajustado en sus dimensiones y capacidad a la demanda de consumo del uso o actividad concreto al que esté adscrito.
 - Panel solar. Se autoriza para el autoabastecimiento de los usos autorizados y siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes.
 2. Tendido eléctrico. Sólo se permiten las obras de conservación y mantenimiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes. Se autorizarán nuevas para el abastecimiento interior de parcela solamente enterradas en fincas agrícolas preexistentes siempre que no origine nuevos tendidos aéreos fuera de ellas.
 3. Estación transformadora. Solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento de las existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP 1, 2 y 4**:
 1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se permite el mantenimiento y conservación de los existentes. Se autoriza la ampliación de los preexistentes para el **SRPP 1 y 2**, y

la nueva ejecución para el **SRPP4**, en parcelas agrícolas existentes; y con las condiciones establecidas para el **SRPN**.

2. Tendido eléctrico. Se autorizan la ampliación de los existentes en **SRPP 1 y 2**, y la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes en el **SRPP4**; con las siguientes condiciones:

- Será subterráneo salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general existente si ésta es aérea.

3. Estación transformadora. Se permite la conservación y mantenimiento. Se autorizan las obras de acondicionamiento y reestructuración de las existentes, siempre y cuando la potencia de consumo de la explotación lo requiera, y con las siguientes condiciones:

- Deberán ser enterradas, no debiendo sobresalir más de un metro en ningún punto del terreno.

- En **SRPP3** se autorizan la nueva ejecución de instalaciones de abastecimiento de energía en interior de parcela y, para la estación transformadora:

- Se podrá autorizar la instalación de tramos de tendidos eléctricos no subterráneos cuando por las características topográficas del terreno (entornos rocosos, pendientes acusadas, inaccesibilidad, etc) u otros motivos debidamente justificados, no sea viable su realización de forma subterránea, y siempre respetando el interés paisajístico.

- En **SRPP4** se autoriza la ampliación de las preexistentes, con las condiciones del **SRPP3**.

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones siguientes:

1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes.

- Aerogenerador para autoconsumo. Se autoriza, siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes.
- Generador eléctrico. Se autoriza ajustado en sus dimensiones y capacidad a la demanda de consumo del uso o actividad concreto al que esté adscrito.
- Panel solar. Se autoriza para el autoabastecimiento de los usos autorizados y siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes.

2. Tendido eléctrico. Se autoriza la nueva ejecución. Deberá ser siempre subterráneo salvo en aquellos casos debidamente justificados donde no se pueda realizar de forma soterrada, pudiendo realizarse tramos de tendidos eléctricos aéreos cuando por las características topográficas del terreno (entornos rocosos, pendientes acusadas, inaccesibilidad, etc.) u otros motivos debidamente justificados, no sea viable su realización de forma subterránea, y siempre respetando los valores naturales y paisajísticos.

3. Estación transformadora. Se autorizan las obras de nueva ejecución Siempre y cuando la potencia de consumo de la explotación lo requiera. Deberán ser enterradas, no debiendo sobresalir más de un metro en ningún punto del terreno.

- En **SRPAG2**:

1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución con las mismas condiciones que el **SRPAG1**.
2. Tendido eléctrico. Se autoriza la nueva ejecución con las siguientes condiciones:
 - Será subterráneo salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general si ésta es aérea.
 - Se podrá autorizar la instalación de tramos de tendidos eléctricos no subterráneos cuando por las características topográficas del terreno u otros motivos debidamente justificados, no sea viable su realización de forma subterránea, y siempre respetando el interés paisajístico.
3. Estación transformadora. Se autoriza la nueva ejecución, siempre y cuando la potencia de consumo de la explotación lo requiera, y con las siguientes condiciones:
 - Deberán ser enterradas, no debiendo sobresalir más de un metro en ningún punto del terreno.

h) Viario en interior de parcela

1. Sendero y área peatonal

- En **SRPN, SRPP y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de senderos y áreas peatonales en parcelas agrícolas existentes, y con las siguientes condiciones:

- Se incluyen los senderos o vías peatonales sin pavimentar o con baldosa pétreo (empedrados), cuya ejecución no implique la realización de desmontes.
- Sólo se permite la construcción de muretes como correctores de procesos de ladera, con altura no superior a 75 centímetros y pequeñas canalizaciones para la circulación del agua en vaguadas, con similares características.
- La anchura máxima del sendero será de 1 metro.

2. Viario rodado y zonas de estacionamiento y viraderos

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes, con acabado superficial sin pavimentar. Sólo se admite tierra apisonada.

- En **SRPP 1 y 2** se autoriza la ampliación de los preexistentes, con las siguientes condiciones:

- Vías interiores sin pavimentar, con tierra apisonada, con ancho máximo de 3 metros, o siempre que se justifique por las necesidades de la explotación agrícola y la orografía del terreno, se permitirá pavimentar con hormigón coloreado o pavimento pétreo, con colores que imiten los tonos dominantes del entorno. En caso de hormigonado no se hormigonará toda la superficie del camino sino la zona de rodadura pudiéndose recubrir con vegetación tapizante el resto de la plataforma del camino.
- Pendiente longitudinal máxima del terreno 15%.
- Pendiente transversal máxima del terreno 20%.

- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, y con las condiciones establecidas para el **SRPP 1 y 2**.
- En **SRPP3** y **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPP1, 2 y 4**.
- En **SRPAG1** es autorizable la nueva ejecución de viarios rodados y zonas de estacionamiento y viraderos, con las siguientes condiciones:
 - Una anchura máxima de 6 metros para el viario rodado.
 - Para el acabado superficial se admite tierra apisonada, el pavimento pétreo (empedrado) o asfalto u hormigón impresos (estos últimos sólo para los viarios rodados) coloreado con colores que imiten los tonos dominantes del entorno.
 - Una pendiente longitudinal máxima del terreno del 12% para los viarios rodados y una pendiente media máxima del terreno del 15%.
 - Una pendiente transversal máxima del terreno del 30% para los viarios.

i) Accesos

1. Peatonal

- En **SRPN** y **SRPP 1, 2 y 4** se permiten los accesos peatonales existentes, y la conservación y el mantenimiento de los mismos. Se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las siguientes condiciones:
 - Se incluyen los accesos peatonales sin pavimentar cuya ejecución no implique la realización de desmontes.
 - Sólo se permite la construcción de muretes como correctores de procesos de ladera, con altura no superior a 75 centímetros y pequeñas canalizaciones para la circulación del agua en vaguadas, con similares características.
 - La anchura máxima del acceso será de 1,5 metros.
- En **SRPP3** y **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de accesos peatonales, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En el **SRPAG1** y **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de accesos peatonales, conectados a la red principal de carreteras aún cuando la parcela ya disponga de acceso o tenga la posibilidad de conectarse a la red secundaria, siempre y cuando sea de insuficiente capacidad y lo exijan los requerimientos de accesibilidad inherentes al uso de que se trate. Si el acceso se produce directamente desde la red principal de carreteras deberá disponerse de acuerdo con los requisitos de seguridad, interdistancia, etc., establecidos en la regulación sectorial de carreteras.

Además, las características de ancho de plataforma, pendientes y materiales de acabado se ajustarán al viario de interior de parcela del **SRPAG**.

2. Rodado

- En **SRPN** sólo se permite el acondicionamiento de los existentes, y únicamente un acceso por parcela, con un ancho máximo de 3 metros, y articulado con la red de caminos agrícolas o de carreteras secundarias, o con alguna pista preexistente.

- En **SRPP 1, 2 y 4** se autoriza la ampliación de los accesos rodados preexistentes y la nueva ejecución, en parcelas agrícolas existentes, y con condiciones establecidas para el SRPN, y además:
 - En este nivel se incluyen las pequeñas rampas (en torno a 5-10 metros) para el acceso a almacenes o viviendas en el caso de laderas con pendiente inferior al 20%.
 - En **SRPP1 y 2** se autoriza la nueva ejecución de accesos rodados en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones establecidas anteriormente, y únicamente para parcelas con superficie mayor de 5000 m² y cuando la pendiente del terreno cumpla el nivel 1 de intensidad.
- En **SRPP3 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de accesos rodados, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPAG1 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de accesos rodados, conectados a la red principal de carreteras aún cuando la parcela ya disponga de acceso o tenga la posibilidad de conectarse a la red secundaria, siempre y cuando sea de insuficiente capacidad y lo exijan los requerimientos de accesibilidad inherentes al uso de que se trate. Si el acceso se produce directamente desde la red principal de carreteras deberá disponerse de acuerdo con los requisitos de seguridad, interdistancia, etc., establecidos en la regulación sectorial de carreteras.

Además, las características de ancho de plataforma, pendientes y materiales de acabado se ajustarán al viario de interior de parcela del **SRPAG**, con la diferencia de que en este caso se permite también el asfaltado del viario de acceso exterior a parcela.

Los nuevos accesos rodados en **SRPAG2** están condicionados al cumplimiento de superficie mínima de parcela (5000 metros) y a la pendiente (intensidad 1).

j) Cobertizo para maquinaria agrícola

- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento y la reestructuración de los cobertizos preexistentes, con una altura máxima de 4,50 metros, excepto que por las características especiales de alguna maquinaria se requiera una altura mayor.
- En **SRPP 1 y 2** se autoriza la ampliación de los cobertizos preexistentes, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP3 y 4** se permite la conservación, mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento, la reestructuración y ampliación de los cobertizos existentes, y su nueva ejecución, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con una altura máxima de 7,50 metros, excepto que por las características especiales de alguna maquinaria se requiera una altura mayor.
- En **SRPAG2**, si bien se autoriza la nueva ejecución, serán con una altura máxima de 4,50 metros, excepto que por las características especiales de alguna maquinaria se requiera una altura mayor.

D. Condiciones específicas para las edificaciones

1.- Con objeto de evitar el disperso edificatorio en una unidad de explotación, las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria se integrarán en una única edificación compacta que podrá ir aumentando su superficie edificada hasta consumir el total edificable que resulte de la edificabilidad aplicada en función de la superficie de la parcela, según el cuadro siguiente de superficie y edificabilidad máxima por explotación agrícola y los cuadros establecidos para cada una de las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima por explotación sobre rasante (m ² /m ²)
PEQUEÑA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	2000-5000	0,009 (1)
MEDIANA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	5000-10000	0,009 (2)
GRAN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	>/ 10000	0,01 (2)

- (1) La edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones agrícolas existentes excepto para las edificaciones colectivas.
- (2) La edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones agrícolas excepto para las salas de manipulación, transformación-elaboración y para las edificaciones colectivas.

Tipo de complejo	Unidad mínima apta para la edificación (m ²)	Edificabilidad máxima sobre rasante (m ² /m ²)
TIPO A: SIN NAVE GANADERA	>/2000	0,07 (1)
TIPO B: CON NAVE GANADERA	>/5000	0,25 (1)

- (1) La edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones excepto para las colectivas, cuya edificabilidad máxima es de 0,40 m²/m² y la parcela mínima necesaria de 1000 m².

2.- No se permitirá la edificación en explotaciones agrarias (agrícolas y/o ganaderas) cuya superficie útil agraria fuera inferior a los 2.000 m², salvo en el caso de edificaciones colectivas agrarias (agrícolas y/o ganaderas) que podrán ejecutarse en parcelas cuya superficie total, independientemente de su superficie útil agraria, sea igual o superior a 1.000 m².

3.- Esta única edificación compacta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ocupará los terrenos improductivos o menos fértiles de la parcela.
- Evitará la ocupación de crestas o zonas más elevadas de la finca.

- Intentará evitar la ejecución de desmontes o terraplenes para su implantación, debiendo buscar terrenos topográficamente adecuados.
- Las nuevas construcciones, instalaciones o infraestructuras a realizar (especialmente en categorías de suelo rústico de protección económica), deberán incorporar en el proyecto un apartado referido al tratamiento paisajístico o acabado exterior, donde se expongan las medidas previstas para su integración en el entorno.

4.- Se exceptúa a las salas de manipulación-transformación-elaboración de la obligatoriedad de ubicarse en una única edificación compacta, pudiéndose autorizar su ubicación en un único volumen separado de la edificación compacta descrita anteriormente.

5.- Las situaciones de la finca agrícola van a determinar los actos de ejecución compatibles en cada caso.

Por ello, la nueva puesta en explotación no requiere inicialmente de ciertas necesidades, y por tanto actuaciones, instalaciones o construcciones propias de fincas agrícolas ya consolidadas, por lo que en ellas serán autorizables aquellas instalaciones y/o edificaciones básicas, imprescindibles y necesarias para la puesta inicial en explotación, siempre que sean compatibles con el régimen de usos de cada zona donde se desarrollen. Dichas actuaciones básicas suelen ser: vallados, cortavientos, invernaderos, depósitos de riego, cuarto de riego, cuarto de aperos o servicios anejos, pudiéndose autorizar otras instalaciones y/o edificaciones una vez que dicha finca adquiriera el carácter de explotación agrícola existente, tras unos quince meses en explotación o cultivo.

Las salas de transformación-manipulación, las salas de control de calidad, los almacenes agrícolas y similares, al ser las edificaciones que más espacio consumen, no se consideran imprescindibles para la puesta inicial en cultivo. Sólo cuando la explotación agraria esté plenamente implantada (tras unos quince meses) serán necesarias y, por tanto, autorizables.

6.- Las explotaciones agrícolas consolidadas podrán consumir la totalidad de la superficie edificable y autorizable, según la categoría de suelo en la que se inserten.

7.- En el caso de simultaneidad de usos agrícola y ganadero en una misma parcela, el uso dominante es aquel que ocupa más del 50% de la parte productiva de la misma. En el otro uso, la ocupación máxima será la de la superficie no agotada en el uso dominante.

8. Se deberá atender a las siguientes medidas de integración de las nuevas edificaciones autorizables situadas en cualquiera de las categorías de SRPP establecidas en este Plan, teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas y paisajísticas donde estas categorías de suelo se implantan:

1º.- A excepción de cuando se trate de ampliaciones, las nuevas edificaciones deberán estar acabadas en todas sus fachadas con muros de piedra a cara vista (No chapados ni lajas). Se resolverán en armonía con los muros de piedra a cara vista cercanos que conforman las fincas, buscando disposiciones paralelas a aquéllos.

2º.- En el caso de disposiciones en pendiente se cuidará especialmente el no producir edificaciones esbeltas que den otra apariencia e imagen cuyo fin no sea la de respetar la altura máxima permitida. Para ello se producirá un aterrazamiento solo en la zona de implantación con muros de piedra careada de no más de 1,5 mts. de altura. El aterrazamiento conformará terrazas de separación entre muro y muro de no menos de 2mts, debiendo ajardinarse con carácter obligatorio la zona aterrazada con árboles de porte de especies, dependiendo de la localización geográfica.

3º.- En el caso de edificaciones dispuestas en terrenos en pendiente natural, los tejados deberán ser necesariamente con faldones inclinados acabados con teja tradicional y su pendiente y disposición, estará en relación a la inclinación del terreno.

4º.- Cualquier actuación en terrenos aterrizados con muros de piedra a cara vista, la implantación edificatoria, no producirá la destrucción de estas terrazas de piedra a cara vista ni variará la disposición y forma de la terraza.

5º.-La carpintería de estas edificaciones deberá de ser de madera o imitación, que se dispondrán en la cara interior del muro de piedra de fachada.

6º.- En el caso de ampliaciones, los colores a utilizar deberán ser ocres, rojo inglés o blanco, debiendo utilizarse pinturas a la cal.

7º.- La construcción de una edificación irá asociada a la obligatoria plantación de una especie de árbol de frondosa, palmera o araucaria con cierto desarrollo en altura. Las especies de frondosas serán propias de la zona de implantación. Las especies vegetales formarán "conjunto" con la edificación.

8º.-El camino preexistente de acceso a la zona de implantación, podrá excepcionalmente mejorarse en ancho sin modificar sus trazas debiendo resolverse su ensanche con muros de piedra a cara vista, no pudiendo en ningún caso asfaltarse u hormigonarse, sino en las condiciones generales de la normativa para esta categoría de suelo.

9º.- El cumplimiento de las condiciones anteriores deberá justificarse en la memoria de la Calificación Territorial y/o proyecto de ejecución correspondiente, con la inclusión en el presupuesto del proyecto de la descripción y valoración de cada una de ellas, en su caso.

a) Cuartos de aperos

1. SRPN

Se permite la conservación y mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento, la reestructuración y la ampliación de cuartos de aperos preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad de 0,002 m²/m² y máxima 20 m², y además:

- Tanto las nuevas edificaciones como las edificaciones preexistentes que se pretendan vincular a un uso agrario deberán adoptar las condiciones estéticas y de acabado establecidas por el presente Plan.
- En zonas de ladera se ejecutarán encajados en la misma y la cubierta se realizará a un agua.
- En el caso de casetas y cuartos, éstos serán bajos en apariencia, yendo semienterradas cuando requieran de una determinada altura, la altura aparente sobre rasante más desfavorable no superará los 2,50 metros a cumbre, y la cubierta podrá ser inclinada o de techo plano.
- Se autoriza el empleo de cuevas preexistentes para uso de aperos o almacenamiento agrícola, así como posibilitar su acondicionamiento interior y rehabilitación siempre que no implique una ampliación de la superficie de la cueva preexistente.
- Excepcionalmente se podrá realizar un cuarto de 6 m² construidos como máximo, con el único objeto de la restauración forestal de un área y su mantenimiento. La superficie de la parcela mínima a restaurar será de 10.000 m². Deberá acreditarse un programa previo de forestación y sólo será construible cuando se posee el 50% de la parcela reforestada. El cuarto será totalmente revestido en piedra seca a cara vista (no chapado), cubierta de teja y carpintería de madera con altura máxima a cumbre de 3 metros.

2. **SRPP 1, 2 y 4**

Se permite la conservación y mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento y la reestructuración de los existentes, su ampliación e incluso, la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad de 0,002 y superficie máxima 20 m², y el resto de condiciones establecidas anteriormente para el SRPN. La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable, se excluyen las zonas de arife.

3. **SRPP3**

Se permite la conservación y mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento, la reestructuración de los existentes, la ampliación e incluso la nueva ejecución, con las condiciones de parcela siguientes:

- La parcela mínima debe tener una superficie de 2.000 m² edificabilidad de 0,002 m / máx 20 m², y el resto de condiciones establecidas anteriormente para el **SRPN**. La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arife.

Además, serán condiciones edificatorias de carácter paisajístico en **SRPP3**, las siguientes:

- Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
- La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,50 metros al alero y 3,20 metros a la cumbre.
- Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a 1,70 metros de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 metros.
- La caseta se revestirá de muro de piedra seca careada y su cubierta será inclinada y de teja, y en sentido de la pendiente. 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.

4. **SRPAG**

- Se autoriza la nueva ejecución de cuartos de aperos con las mismas condiciones que para el **SRPP3** a excepción de la condición de separación a linderos y además:

- Tanto las nuevas edificaciones como las edificaciones preexistentes que se pretendan vincular a un uso agrario deberán adoptar las condiciones estéticas y de acabado establecidas en la presente Normativa.

Además, serán condiciones edificatorias de carácter paisajístico en **SRPAG**, a excepción de la condición de separación a linderos y las condiciones de integración de las edificaciones antedichas para el SRPP, las siguientes:

- La separación mínima a linderos no se establece. Se permite adosar el cuarto de aperos al muro de cerramiento de la finca.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,50 metros al alero y 3,20 metros a la cumbre, y de 2,50 metros a la cara interior del forjado en caso de cubierta plana. En este último caso, la altura máxima de los pretilos no sobrepasará los 3,20 metros de altura.

- En lugares donde las condiciones paisajísticas lo requieran, el cuarto de aperos podrá ir revestido de enfoscado pintado preferentemente con pintura a la cal de colores ocres o blancos.

b) Cabezales de riego y cuartos de agua:

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP 1 y 2** se autoriza la ampliación de los existentes, con las condiciones de parcela mínima de 4.000 m², de edificabilidad de 0,003 m²/m² y superficie máxima construida de 20 m².
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones de parcela mínima de 4.000 m², de edificabilidad de 0,003 m²/ m² y superficie máxima construida de 20 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.
- En **SRPP3 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², de edificabilidad de 0,003 m²/ m² y superficie máxima construida de 40 m².
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², de edificabilidad de 0,003 m²/ m² y superficie máxima construida de 40 m². Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas superiores a 20.000 m² se podrá ampliar la superficie de edificación máxima sólo en casos muy justificados y nunca superior a 80 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.

c) Estación de distribución de aguas o de impulsión:

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de las existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP 1 y 2** se autoriza la ampliación de las existentes, con una edificabilidad de 0,006 m²/m² mínima y superficie máxima construida de 20 m².
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes y con las condiciones establecidas en el **SRPP1 y 2**. La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.
- En **SRPP3** y en **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución, con una edificabilidad de 0,006 m²/m² mínima y superficie máxima construida de 40 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de edificabilidad de 0,006 m²/ m² y superficie máxima construida de 40 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.

d) Almacenes agrícolas

- En **SRPN** se permite la conservación y mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes. No se permite la nueva ejecución.

- En el **SRPP 1 y 2** se autoriza la ampliación de los almacenes existentes, en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones de parcela mínima de 10.000 m², edificabilidad de 0,006 y superficie máxima construida de 80 m².
- En el **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones de parcela mínima de 10.000m², edificabilidad de 0,006 m²/ m²y superficie máxima construida de 80 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.
- En el **SRPP3** se autoriza la ampliación, de almacenes agrícolas preexistentes, e incluso la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad de 0,006 y superficie máxima construida de 80 m².

En cualquier caso en **SRPP1, 2, 3 y 4** se aplicarán, las siguientes condiciones de integración paisajística:

- La altura máxima de cumbrera: 4,5 metros/ 1 planta.
 - La separación mínima a linderos: 3 metros.
 - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, preferentemente.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y será obligatorio el empleo de materiales y colores tradicionales tales como la piedra, la madera, las tejas, y los revocos acabados en blanco o con colores ocres.
 - Su necesidad deberá estar justificada e informado favorablemente por el órgano competente (agricultura).
- En el **SRPAG1** se autorizan nuevos almacenes agrícolas en las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima debe ser 5.000 m².
 - Edificabilidad: 0,006 m²/m²
 - La superficie máxima del almacén: 80 m².
 - La altura máxima de cumbrera: 7,5 metros/ 2 plantas.
 - La separación mínima a linderos: 3 metros y se retranqueará un mínimo de 5 metros al eje del camino de acceso.
 - La cubierta será inclinada con tejado a una o dos aguas con colores terrosos y materiales no perecederos.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales en la zona costera del municipio.
 - Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de 20.000 m² se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados con un máximo de 150 m². En este caso, el incremento de edificabilidad no cuenta en el cómputo total máximo de edificación para cada parcela, pues condicionaría la instalación, en superficie adecuada, de otras infraestructuras edificatorias igualmente necesarias.
 - La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.
 - En el **SRPAG2** se autorizan nuevos almacenes agrícolas en las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima debe ser 5.000 m².
 - Edificabilidad: 0,006 m²/m²
 - La superficie máxima del almacén: 80 m².
 - La altura máxima de cumbrera: 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

- La separación mínima a linderos: 3 metros.
- La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, preferentemente.
- No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales tales como la piedra, la madera, las tejas, y los revocos acabados en blanco y con colores ocres.

e) Edificaciones colectivas - almacenes de empaquetado

- En **SRPN** no se permiten.
- En **SRPP1, 2 y 4** se autoriza la ampliación de los almacenes de empaquetado existentes, pero no la nueva ejecución, y con las condiciones de parcela mínima 1.000 m² y edificabilidad 0,4 m², y superficie máxima construida de 400 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable, se excluyen las zonas de arribe.
- En **SRPP3** se autoriza la nueva ejecución de los almacenes de empaquetado, con las condiciones de parcela mínima 1.000 m² y edificabilidad 0,6 m.
- Se permiten almacenes de empaquetado y tratamiento de los productos agrícolas al servicio de una finca, en el **SRPAG1**, en las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima debe ser 1.000 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.
 - Edificabilidad: 0,6 m²/m²
 - La superficie máxima del almacén: 100 m²/ 10.000 m² de parcela, con un máximo de 1.000 m² de superficie total.
 - La altura máxima: 5 metros al alero y 7,5 metros a la cumbrera/ 2 plantas
 - La separación mínima a linderos: 3 metros y retranqueo de 5 metros al eje del camino de acceso, sin perjuicio de que se puedan exigir por el Ayuntamiento retranqueos mayores por estar condicionado por el carácter del camino por otras normas o servidumbres de carreteras de interés insular o regional.
 - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas con colores terrosos y materiales no perecederos.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de colores tradicionales en la costa del municipio.
- En **SRPAG2** se autoriza la ampliación de los almacenes de empaquetado y salas de manipulación existentes y en parcelas agrícolas existentes, y la nueva ejecución, con las condiciones establecidas para el SRPP. Además, la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

En el caso de iniciativa pública para canalizar actuaciones de desarrollo rural, se autoriza la ampliación de la superficie de construcción excepcionalmente, hasta un máximo de 1000 m², de forma justificada, y siempre que resulte acreditado el interés municipal o supramunicipal de estas actuaciones, aglutinando necesidades de un gran número de agricultores del municipio o la comarca.
- En el **SRPAG1 y 2**, para el caso de los almacenes de empaquetado, la cubierta acristalada que protege el secadero irá construida con cubierta a dos aguas, no pudiendo superar la cumbrera los 7 metros de altura máxima desde la rasante del terreno natural en cada punto.

Para una instalación de tipo medio el almacén consume una superficie no superior a 36-45 m²c y con una altura no superior a 3 metros incluyendo el forjado. La cubierta deberá ser plana y protegida con una estructura de vidrio que lo proteja de las inclemencias del tiempo con una altura no superior a 2,50 metros.

f) Salas de manipulación – transformación – elaboración.

- En **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento de las existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP1, 2 y 4** se permite la conservación y el mantenimiento, y se autoriza el acondicionamiento y la ampliación de las existentes, y con las condiciones de parcela mínima de 10.000 m², edificabilidad 0,01 m²/m² y superficie máxima construida de 100 m².
- En **SRPP3** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad 0,01 m²/m² y superficie máxima de 100 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe. Además:

Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de 30.000 m² se podrá ampliar la superficie de construcción máxima en casos muy justificados, con un máximo establecido de 300 m².

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad 0,01 m²/m², superficie máxima construida de 150 m², y altura máxima de cumbrera de 7,5 metros. Además, con carácter excepcional, en explotaciones agrícolas de más de 30.000 m², se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados, con un máximo establecido de 300 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.
- En **SRPAG2** se permite la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad 0,01 m²/m² y superficie máxima construida de 100 m². Además, la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.
- En el **SRPAG1 y 2**, para el caso de los salas de manipulación con secadero, la cubierta acristalada que protege el secadero irá construida con cubierta a dos aguas, no pudiendo superar la cumbrera los 7 metros de altura máxima desde la rasante del terreno natural en cada punto.

g) Salas de control de calidad

- En **SRPN** se autoriza el acondicionamiento de las existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP 1, 2 y 4** se autoriza la ampliación de las existentes, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad 0,003 m²/m² y superficie máxima construida de 30 m².
- En **SRPP3 y SRPAG** se permite la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m², edificabilidad 0,003 m²/m² y superficie máxima construida de 30 m².
- En el **SRPAG1** la altura máxima de cumbrera será de 7,5 metros.

- En el **SRPAG2** la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

h) Garaje para maquinaria agrícola

- En **SRPN** se permite el mantenimiento y conservación, y se autoriza el acondicionamiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP1, 2 y 4** se autoriza la ampliación de los existentes, en parcelas agrícolas existentes, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y superficie máxima construida de 20 m². En estos casos, la existencia del garaje seguirá anudada al camino existente que da acceso al garaje preexistente, acceso que podrá ser mejorado en las condiciones del apartado h)2 e i)2. No podrán en ningún caso, darse alternativas de acceso al camino preexistente.

La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.

- En **SRPP3** y **SRPAG2** se autoriza la ampliación de los garajes existentes, con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y superficie máxima construida de 20 m².

En el **SRPAG2** la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.

- **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima y superficie construida establecidas para el SRPP y, además, en el **SRPAG1** y con carácter excepcional, en superficies de cultivo superiores a 10.000 m² se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados, y con un máximo de 50 m². La altura máxima de cumbrera será de 7,5 metros

La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.

i) Cuarto de instalaciones

- En **SRPN** se permite el acondicionamiento de los cuartos de instalaciones preexistentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP** se autoriza la ampliación de los existentes, en parcelas agrícolas existentes, con las siguientes condiciones:
 - En el **SRPP 1, 2 y 4** la parcela mínima deberá ser 5.000 m². En **SRPP3** la parcela mínima será de 2.000 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije.
 - La edificabilidad será 0,0015 m²/m².
- En **SRPP3, SRPAG1 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad 0,0015 m²/m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arrije. En el **SRPP3** y **SRPAG2** la altura máxima de cumbrera será de 7,5 metros.

En el **SRPAG2** la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

j) Servicios anejos

- En **SRPN** se autoriza el acondicionamiento de los existentes, en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP1 y 2** se autoriza la ampliación de los existentes, en **SRPP3**, se autoriza la nueva ejecución, y en **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución en parcelas agrícolas existentes, con las siguientes condiciones:
 - En el **SRPP 1, 2 y 4** la parcela mínima deberá ser 5.000 m². En **SRPP3** la parcela mínima será de 2.000 m².
 - La edificabilidad será 0,0025 y la superficie máxima construida 40 m².

La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad 0,0025 m²/m² y superficie construida máxima de 40 m². Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas superiores a 20.000 m² se podrá ampliar la superficie de edificación máxima sólo en casos muy justificados y nunca superior a 80 m². La parcela mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe. La altura máxima de cumbrera será de 7,5 metros.
- En **SRPAG2** se autoriza la ampliación y la nueva ejecución de los existentes, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad de 0,0025 m²/m² y la superficie máxima construida 40 m².

En el **SRPAG2** la altura máxima de cumbrera será de 4,5 metros/ 1 planta, tomada desde cualquier punto del terreno natural o modificado. La altura libre interior podrá incrementarse si el edificio se desarrolla parcialmente bajo rasante, pero siempre con una altura máxima de 7,5 metros de altura interior.

Artículo 76 Complejos agrícolas.

1.- Pequeña explotación

- En **SRPP3 y SRPP4** se autoriza la ampliación a partir de edificaciones agrícolas preexistentes y la nueva ejecución con las condiciones de parcela entre 2.000-5000 m² y de edificabilidad máxima de 0,009 m²/m².
- En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de pequeñas explotaciones con las condiciones de superficie de parcela y edificabilidad establecidas para el **SRPP3** y además, en el **SRPAG1** la edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones excepto para las colectivas.
 - En **SRPAG1**, con carácter general la altura máxima será de 1 planta y 7,5 metros a cumbrera. Las pequeñas edificaciones vinculadas a usos agrarios deben respetar las condiciones específicas que dispone la presente Normativa.
 - En **SRPAG2 y SRPP3** con carácter general la altura máxima será de 1 planta o 4,5 metros a cumbrera. Tanto las nuevas edificaciones como las preexistentes que se

pretendan vincular a un uso agrario deberán adoptar las condiciones estéticas y de acabado establecidas en la presente Normativa. En zonas de ladera se ejecutarán encajados en la misma y la cubierta se realizará a un agua.

En caso de casetas y cuartos, éstos serán bajos en apariencia, yendo semienterradas cuando requieran de una determinada altura, y la altura aparente sobre rasante más desfavorable no superará los 2,5 metros a cumbre y la cubierta podrá ser inclinada o de techo plano.

2.- Mediana explotación

- En **SRPP3** y **SRPP4** se autoriza la ampliación a partir de edificaciones agrícolas preexistentes, y la nueva ejecución, con las condiciones de parcela entre 5.000-10.000 m² y de edificabilidad máxima de 0,009 m²/m².
- En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de superficie de parcela y edificabilidad establecidas para el **SRPP3** y además, la edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones excepto para las salas de manipulación, transformación, elaboración y para las edificaciones colectivas.

En **SRPP3** las condiciones de altura y estéticas serán las mismas que para las pequeñas explotaciones en **SRPP3**. Las condiciones de altura y estéticas en **SRPAG** serán las establecidas para las pequeñas explotaciones del **SRPAG1** y **SRPAG2** respectivamente.

3.- Gran explotación

- En **SRPP3**, **SRPP4** y **SRPAG2** se autoriza la ampliación de grandes explotaciones preexistentes, con las condiciones de parcela de más de 10.000 m² y de edificabilidad máxima de 0,01 m²/m².

La superficie mínima se refiere a la superficie cultivable. Se excluyen las zonas de arribe.

Se autoriza incluso la nueva ejecución exclusivamente a los efectos de posibilitar la puesta en uso de fincas con parcelas mínimas de 10.000 m².

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de superficie de parcela y edificabilidad establecidas para el **SRPP3** y además, la edificabilidad máxima por explotación agrícola se aplicará a todas las edificaciones excepto para las salas de manipulación, transformación, elaboración y para las edificaciones colectivas.

En **SRPP3** las condiciones de altura y estéticas serán las mismas que para las pequeñas o medianas explotaciones en **SRPP3**. Las condiciones de altura y estéticas en **SRPAG** serán las establecidas para las pequeñas o medianas explotaciones del **SRPAG1** y **SRPAG2** respectivamente.

Además, para los complejos agrícolas ubicados en **SRPP3** y **4**, y teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas y paisajísticas donde esta categoría de suelo se implanta, las nuevas edificaciones autorizables que puedan implantarse se atenderán a las siguientes medidas de integración:

1º.- Las nuevas edificaciones deberán estar acabadas en todas sus fachadas con muros de piedra a cara vista (No chapados ni lajas). Se resolverán en armonía con los muros de piedra a cara vista cercanos que conforman las fincas, buscando disposiciones paralelas a aquéllos.

2º.- En el caso de disposiciones en pendiente se cuidará especialmente el no producir edificaciones esbeltas que den otra apariencia e imagen cuyo fin no sea la de respetar la altura

máxima permitida. Para ello se producirá un aterrazamiento solo en la zona de implantación con muros de piedra careada de no más de 1,5 mts. de altura. El aterrazamiento conformará terrazas de separación entre muro y muro de no menos de 2mts, debiendo ajardinarse con carácter obligatorio la zona aterrazada con árboles de porte de especies dependiendo de la localización geográfica.

3º.- En el caso de edificaciones dispuestas en terrenos en pendiente natural, los tejados deberán ser necesariamente con faldones inclinados acabados con teja tradicional y su pendiente y disposición, estará en relación a la inclinación del terreno.

4º.- Cualquier actuación en terrenos aterrazados con muros de piedra a cara vista, la implantación edificatoria, no producirá la destrucción de estas terrazas de piedra a cara vista ni variará la disposición y forma de la terraza.

5º.-La carpintería de estas edificaciones deberá de ser de madera o imitación, que se dispondrán en la cara interior del muro de piedra de fachada.

6º.- En el caso de ampliaciones, los colores a utilizar deberán ser ocre, rojo inglés o blanco, debiendo utilizarse pinturas a la cal.

7º.- La construcción de una edificación irá asociada a la obligatoria plantación de una especie de árbol de frondosa, palmera o araucaria con cierto desarrollo en altura. Las especies de frondosas serán propias de la zona de implantación. Las especies vegetales formarán “conjunto” con la edificación.

8º.-El camino preexistente de acceso a la zona de implantación, podrá excepcionalmente mejorarse en ancho sin modificar sus trazas debiendo resolverse su ensanche con muros de piedra a cara vista, no pudiendo en ningún caso asfaltarse u hormigonarse, sino en las condiciones generales de la normativa para esta categoría de suelo.

9º.- El cumplimiento de las condiciones anteriores deberá justificarse en la memoria de la Calificación Territorial y/o proyecto de ejecución correspondiente, con la inclusión en el presupuesto del proyecto de la descripción y valoración de cada una de ellas, en su caso.

Artículo 77 Cuevas.

1. Las cuevas han sido espacios utilizados tradicionalmente tanto para el uso residencial como agropecuario. En este sentido, se pueden diferenciar aquellas cuevas con o sin adosado exterior que poseen valor etnográfico, normalmente aquellas construidas antes de 1940 por haber sido una modalidad habitacional muy usual en épocas ancestrales de protección contra el ambiente exterior tanto de personas, animales como de almacenamiento de maquinaria, atrezos o los productos provenientes de la actividad primaria. Estos casos de cuevas de valor etnográfico por su especialidad, se regulan de forma general para todo el suelo rustico en el art. 44 de la Normativa.

2. Este uso conllevó el desarrollo de diferentes tipologías de este tipo de espacios muy diverso en el Municipio dando lugar en algún caso incluso a poblados con este tipo de formación. El habitáculo exterior es un elemento adosado al conjunto espacial de la cueva, hecho de forma artificial con un uso igual o complementario de apoyo al del interior de la cueva que necesita mayor aireación (baño, cocina, aperos, etc). En este sentido este conjunto tipológico de cueva con adosado hay que diferenciarlo de las casas rurales con cueva (Cc) muy desarrollado por este Plan General tanto en suelo urbano como en asentamiento rural.

3. En algún caso se han seguido utilizando esos espacios con o sin valor etnográfico o como vivienda o para uso agrario, e incluso se han construido nuevas en épocas recientes. Sus

condiciones geofísicas y morfológicas, como elementos excavados o semiexcavados en las laderas les hacen originar un impacto paisajístico menor, situación que ha hecho que para la implementación de los distintos usos en suelo rústico sea una opción que este Plan ha intentado regular para aminorar con ello la presencia de nuevas edificaciones, aprovechando el subsuelo aprovechable.

4. Esta tipología de cueva con o sin adosado existentes sin valor etnográfico o nuevas se regulan en las distintas categorías de la siguiente forma:

- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de las cuevas preexistentes, tanto con como sin adosado exterior. En el caso de la actuación mediante el acondicionamiento, en relación al acceso preexistente necesario a la cueva, de carácter peatonal o rodado, no puede dar lugar a nuevos caminos ni ampliaciones de los accesos ya existentes a la misma.
- En **SRPP 1 y 2** se permite la conservación y el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento y reestructuración de las preexistentes. Se autoriza la ampliación o la nueva ejecución de cuevas sin adosado exterior, solo para usos agropecuarios hasta una superficie máxima de 10 m². Tanto para acondicionamiento, reestructuración como para ampliación y nueva ejecución deben de realizarse en parcelas agrícolas existentes.
- En **SRPP4** se permite la conservación y el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento y reestructuración de las preexistentes. Se autoriza la ampliación de cuevas sin adosado exterior, solo para usos agropecuarios hasta una superficie máxima de 10 m². Se autoriza también la ampliación de cuevas con adosado exterior, en edificaciones con valor etnográfico.
- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la ampliación o nueva ejecución de cuevas para usos agropecuarios en parcelas agrícolas preexistentes. Los límites físicos y superficiales máximos de la cueva en función de la superficie máxima permitida del uso concreto, de la estabilidad y condiciones geológicas del terreno, deberán acreditarse fehacientemente. Nunca podrá superar el conjunto excavado más de 20 m² en el caso de **SRPP3** y 50m² en el caso de **SRPAG**. En el caso de parcelas en **SRPAG** podrán tener adosado exterior. En cualquier caso, las condiciones superficiales de la cueva más el adosado exterior en **SRPAG**, se atenderán a las condiciones de parcela mínima, edificabilidad y condiciones estéticas del art. 74,75 y 77 de estas Normas.

En el caso de utilización de cuevas tradicionales existentes para miniqueserías nuevas, dentro del área de denominación de origen, que corresponde con el **SRPP2 y 3**, su desarrollo y ampliación, se atenderá, además de las condiciones del punto 5 del artículo 45, a las condiciones de superficie y usos que se establecen en el artículo 80 de condiciones específicas de las miniqueserías.

- El régimen general para todas las categorías y alcance de las intervenciones en las cuevas tradicionales con valor etnográfico con o sin adosado, se regulan en el art. 44 d estas Normas.

5. En cuevas–habitación se podrán realizar las siguientes actuaciones de restauración y rehabilitación:

- Sólo se permitirá la rehabilitación con destino residencial de aquellas cuevas que se localicen en asentamientos rurales o asentamientos agrícolas, siempre que se encuentren en lugares de fácil acceso y que su puesta en uso no implique la creación de pistas de acceso, o que se genere un impacto visual no asimilable sobre el entorno. De las casas

cuevas que estén fuera de estas categorías de suelo, sólo se permitirá la rehabilitación de aquellas que tengan un alto valor etnográfico y arquitectónico, y que por consiguiente, estén incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal, o se acredite su valor mediante informe del órgano competente en materia de patrimonio histórico.

- Fuera de asentamientos rurales o agrícolas, las intervenciones sobre cuevas que, a la entrada de este Plan General, se utilicen como vivienda permanente, se circunscribirá a su estricto mantenimiento y a garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.

- No se permitirá, en ningún caso, transformar una cueva preexistente en vivienda nueva creación, salvo la excepción contemplada en el siguiente apartado.

- Sólo se permitirá la creación de nuevas casas-cueva, a partir de cuevas ya existentes, en asentamientos rurales o agrícolas, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos, no se permitirá la construcción de cuerpos externos asociados.

- Las cuevas cuya rehabilitación se solicite deberán contar con ventilación directa al exterior o a un patio abierto, y tener todas las instalaciones enterradas.

- En caso de añadidos, se mantendrá la estructura tradicional de la casa cueva, con patio delantero y cuerpos a los lados.

- Delante de las cuevas no se permitirá la construcción de cuerpos que restrinjan o aminoren la ventilación e iluminación de la cueva, o bien ocupen un patio o espacio libre preexistente.

- Las puertas de las cuevas, o en su caso, las ventanas, deberán tener al menos un cuarto (1/4) de su superficie con celosía o lamas, para dejar una ventilación permanente.

Cuando se acredite fehacientemente que la cueva está destinada a la fabricación del queso de Guía, dichas cuevas podrán ser acondicionadas exteriormente con un habitáculo mínimo exigido para cumplir las condiciones sanitarias que posibiliten la comercialización del producto.

Artículo 78 Condiciones de implantación de usos ganaderos.

1. Condiciones generales

a) La instalación de explotaciones ganaderas en las zonas autorizadas se someterá a lo establecido en las disposiciones legales vigentes sobre esta materia, especialmente sobre las distancias establecidas, así como a la legislación de impacto ecológico y resto de normativas sectoriales.

b) Para las construcciones e instalaciones destinadas a los animales, y con carácter general, se considerarán las especificaciones sobre superficies construidas para alojamiento y la superficie mínima de parque por cabeza de ganado, que estén establecidas en la legislación sectorial vigente. En caso de solicitudes que sobrepasen estas dimensiones se solicitará informe del órgano competente.

A. Condiciones para la vegetación y flora

a) Desbroces:

- En el suelo rústico de protección natural (**SRPN**) se autorizan los desbroces asociados a explotaciones existentes, debiéndose ajustar a la superficie exacta ocupada por la intervención autorizada. Se autorizará siempre que no se trate de vegetación protegida y en las condiciones establecidas por el presente Plan.

- En el suelo rústico de protección paisajística 2 (**SRPP2**) se autorizan los desbroces vinculados a la implantación de instalaciones o edificaciones compatibles, debiéndose

ajustar a la superficie exacta ocupada por la intervención autorizada. En estas categorías de suelo, el desbroce sólo se autoriza para la ampliación de explotaciones existentes.

- En el suelo rústico de protección paisajística 3 (**SRPP3**) se autoriza el desbroce como acto de nueva ejecución en parcelas abandonadas para su nueva puesta en explotación siempre que no se trate de vegetación protegida y en las condiciones establecidas por el presente Plan.
- En el suelo rústico de protección paisajística 4 (**SRPP4**) se autoriza el desbroce como acto de nueva ejecución asociado a explotaciones existentes, siempre que no se trate de vegetación protegida y en las condiciones establecidas por el presente Plan.
- Se autoriza el desbroce en parcelas abandonadas y la nueva puesta en explotación en el **SRPAG**. Como medida preventiva, la autorización estará sujeta al informe técnico que acredite la ausencia de valores ambientales en presencia. Estarán vinculados a la implantación de instalaciones o edificaciones compatibles, debiéndose ajustar a la superficie exacta ocupada por la intervención autorizada, y siempre que no se trate de vegetación protegida.

B. Condiciones específicas para los movimientos de tierra.

a) Serán autorizables los movimientos de tierra en los suelos cuyo régimen de usos lo admita, con destino a las siguientes actividades:

- Modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria, salvo en SRPN.
- Habilitar el terreno para la construcción de edificaciones e instalaciones agropecuarias para lo que se ubicarán en la parte de la parcela que provoque menos alteraciones.

b) No se permitirán movimientos de tierra en aquellas zonas que:

- Cuya pendiente media natural supere en el ámbito de intervención el 20%.
- Presenten especies florísticas y faunísticas protegidas, así como los hábitats en los que éstas se desarrollen.

c) Excavación:

- En **SRPN** se autoriza únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones autorizables, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.
- En **SRPP 2** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.

Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones con baja incidencia ambiental.

- En **SRPP4** se autoriza la ampliación de excavaciones ligadas a la implantación de instalaciones y edificaciones autorizables en esta categoría de suelo, con las condiciones establecidas anteriormente.

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución de excavaciones ligadas a la implantación de instalaciones y edificaciones autorizables en esta categoría de suelo. Las excavaciones se ceñirán a las dimensiones estrictamente necesarias para las instalaciones hidráulicas, de saneamiento, eléctricas, etc, que se puedan instalar en esta categoría de suelo.
- En **SRPP3** y **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución, únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie excavada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.

Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones con baja incidencia ambiental.

- En las excavaciones necesarias para conformar o ampliar cuevas en terrenos en pendiente en las categorías donde se permita (art. 76 de estas Normas), se deberá justificar convenientemente el destino y o tratamiento del material sobrante así como la no afección al entorno inmediato.

d) Desmontes:

- En **SRPN** se autoriza la ampliación de los desmontes existentes, asociada a explotaciones existentes. En todo caso:
 - No superarán los 2 metros de altura. Se podrán estabilizar los taludes preexistentes con contenciones de mampostería de piedra seca tradicional careada en las condiciones del punto C b). Excepcionalmente se admitirán alturas de desmonte de hasta 4 metros siempre que hayan de quedar totalmente ocultas por la edificación o instalación a cuya ejecución estén asociados.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones necesarias y permitidas en esta categoría de suelo.
 - Los nuevos taludes resultantes deberán ser estables y convenientemente ajardinados garantizando el desarrollo de las especies vegetales.
- En **SRPP2** se autoriza la ampliación de los existentes, con las condiciones establecidas anteriormente en explotaciones existentes.
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP3** y **SRPAG** se autoriza, con carácter general, en esta categoría de suelo, la nueva ejecución asociada a actos de ejecución compatibles, y en el **SRPP3** asociada además a explotaciones existentes, a no ser que estos actos de ejecución fueran destinados a restitución de perfiles a su estado originario, y con las siguientes condiciones:
 - No superarán los 4 metros de altura y se podrán estabilizar los taludes preexistentes con contenciones de mampostería de piedra seca tradicional careada en las condiciones del punto C b). Excepcionalmente se admitirán alturas de desmonte de hasta 6 metros siempre que hayan de quedar totalmente ocultas por la edificación o instalación a cuya ejecución estén asociados.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación y ampliación de las instalaciones y edificaciones necesarias y permitidas en esta categoría de suelo.
 - En abanalamientos y reabanalamientos, la altura del desmonte en ningún caso superará los 2,5 metros.

- Los nuevos taludes resultantes deberán ser estables y convenientemente ajardinados garantizando el desarrollo de las especies vegetales.
- No obstante, en parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

e) Relleno y terraplén.

- En **SRPN** se autoriza la ampliación de los existentes, y asociada a explotaciones existentes.

En todo caso:

- Se admitirán terraplenes con altura máxima sobre la rasante natural que no supere 1,5 metros.
- Los rellenos no superarán la altura de 1,5 metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención.
- Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de 3 metros.
- Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.
- En **SRPP2** se autoriza la ampliación de los existentes y con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP3** se autoriza incluso la nueva ejecución, cuando estén asociados a actos de ejecución compatibles y asociada además a explotaciones existentes, a no ser que estos actos de ejecución fueran destinados a restitución de perfiles a su estado original, y con las siguientes condiciones:
 - Los rellenos no superarán la altura de 3 metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención.
 - Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de 4 metros.
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las condiciones establecidas para el SRPN.
- En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución asociada a actos de ejecución compatibles con esta categoría de suelo, y con las siguientes condiciones:
 - Los rellenos no superarán la altura de 3 metros por encima de la rasante natural del terreno o de la coronación del muro de contención.
 - Únicamente se permite el relleno de depresiones en el terreno para su igualación cuando la diferencia máxima de cota sea de 4 metros.
 - Se incluyen los necesarios para la constitución de aterrazamientos para el cultivo, con una altura de relleno no superior a 4 metros por encima de la rasante, medidos desde cualquier punto del terreno.
- No obstante, en parcelas del **SRPP** y **SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se

condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

f) Explanación.

- En **SRPN** se autoriza la ampliación de las explanaciones preexistentes, y asociada a explotaciones existentes y,
 - Únicamente con carácter provisional para posibilitar la ejecución de edificaciones o instalaciones o para la realización de catas, debiendo en todo caso restituirse posteriormente el perfil original del terreno en toda la superficie explanada que no fuese cubierta en superficie por instalaciones o edificaciones.
 - Estarán ligados en todo caso a la implantación de las instalaciones y edificaciones autorizadas.
- En **SRPP2** se autoriza la ampliación de las explanaciones preexistentes, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En el **SRPP3 y SRPAG** se autoriza hasta la nueva ejecución, con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, con las condiciones establecidas anteriormente.
- No obstante, en parcelas del **SRPP y SRPAG** afectadas por la presencia de Hábitats de interés comunitario, en virtud del Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, se condicionan los actos de ejecución a la resolución de la evaluación del impacto ecológico de la actuación prevista.

C. Condiciones específicas para las instalaciones.

a) Corrección de laderas:

- En el **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento, y el acondicionamiento de laderas preexistentes. Se ejecutarán sin la realización de desmontes, sin añadir rellenos y sin alterar el perfil natural del terreno, por lo que tan sólo se contemplan como obras de sujeción de un suelo susceptible de ser inestable.
- En el **SRPP 2 y 4** se autoriza la reestructuración de laderas preexistentes, asociada a explotaciones existentes, y con las condiciones establecidas anteriormente.
- En el **SRPP3 y SRPAG2** se autoriza la reestructuración de laderas preexistentes, con las condiciones anteriores.
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución de corrección de laderas de mediana entidad, quedando prohibida la transformación de terrenos cuya pendiente natural en el ámbito de intervención supere el 20%.

b) Muros de contención

- En **SRPN** en explotaciones existentes, se permiten obras de mantenimiento y conservación de muros preexistentes.

- Están sujetos a autorización, el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Excepcionalmente se autorizarán ampliaciones o nueva ejecución de muros en explotaciones preexistentes que tengan por objeto la estabilización, por peligro, de taludes existentes en la finca con anterioridad a la aprobación de este Plan. En todo caso:
 - Los muros preexistentes nunca podrán mantenerse en condiciones estéticas inadecuadas, debiendo adecuarse ambientalmente, ante cualquier eventual propuesta de actuación, al lugar donde se ubican a través de su acondicionamiento.
 - Los nuevos muros deberán ser de mampostería de piedra seca careada con altura máxima de 2 metros, prohibiéndose los muros de hormigón armado o bloque chapado con piedra o enfoscado. Excepcionalmente, por razones técnicas, se podrán realizar de hormigón armado con forro exterior de piedra careada.
 - En **SRPP 2 y 4** se permiten, en explotaciones existentes, obras de mantenimiento y conservación de muros preexistentes.
 - Están sujetos a autorización, el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Se autorizarán ampliaciones o, únicamente en **SRPP4**, nueva ejecución de muros en fincas agrícolas preexistentes. En todo caso:
 - Los muros preexistentes nunca podrán mantenerse en condiciones estéticas inadecuadas, debiendo adecuarse ambientalmente, ante cualquier eventual propuesta de actuación, al lugar donde se ubican a través de su acondicionamiento.
 - Los nuevos muros deberán ser de mampostería de piedra seca careada con altura máxima de 2 metros, prohibiéndose los muros de hormigón armado o bloque chapado con piedra o enfoscado. Excepcionalmente, por razones técnicas, se podrán realizar de hormigón armado con forro exterior de piedra careada.
 - En el **SRPP3** se permite la conservación y el mantenimiento de los muros preexistentes y estará sujeto a autorización el acondicionamiento y reestructuración de los muros preexistentes. Se autoriza la nueva ejecución de muros de contención, con las siguientes condiciones:
 - Los muros de contención se realizarán de mampostería de piedra seca careada o excepcionalmente, por razones técnicas de hormigón armado con forro exterior de muro de piedra careada. La altura máxima será de 3 metros.
 - En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución de muros de contención de piedra seca, con una altura máxima de 4 metros, o de otros materiales, con una altura máxima de 2,5 metros y revestidos en piedra o con colores que se mimeticen en el entorno.
 - En **SRPAG2** se autorizan los muros de contención de nueva ejecución, con las condiciones establecidas para el **SRPP3**, pudiéndose optar por otros materiales como enfoscados o chapados de piedra natural o artificial siempre que no superen, una altura máxima de 2 metros.
- c) Cerramientos de parcelas.
- En el **SRPN**:

- *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las siguientes características:
 - Mallazo metálico o plastificado, con ancho de huecos aproximado de 5x5 centímetros o similar, una altura máxima de 2,20 metros y separación aproximada de puntales estimada de 2,5 metros en relación proporcional a la altura del vallado. En casos justificados, para evitar la entrada de pequeños animales a la explotación agraria se podrá reducir el hueco mínimo.
 - Se permitirán los vallados tradicionales con función de cortaviento a base de cañas, maderas, mallas o similares, con altura máxima de 2,20 metros.
 - El cercado podrá ser de madera, con altura máxima de 1,5 metros y separación mínima de puntales estimada en 2,5 metros.

 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza su reestructuración de los cerramientos existentes asociada a explotaciones existentes. Nunca nueva ejecución. Se autorizan estos cerramientos con las siguientes condiciones:
 - No podrán superar los 2,2 metros de altura, pero con base opaca de altura máxima de 75 centímetros para explotaciones agrícolas o forestales revestida en piedra en todo caso, sobre el que se ubica un cerramiento diáfano, hasta una altura total de 2,20 m.
 - Las preexistentes que superen la altura permitida se podrán ampliar con la altura del existente, siempre y cuando cumplan con el esquema estético anterior.

 - *Cerramiento ciego*. Se autoriza la reestructuración de los preexistentes, asociada a explotaciones existentes. Nunca nueva ejecución. Se autorizan estos cerramientos con las siguientes condiciones:
 - De piedra seca, con altura máxima de 1 metro.
 - De otros materiales, con altura máxima de 1 metro y revestimiento con piedra en toda su altura tanto interior como exteriormente. Podrán tener base ciega y altura diáfana mediante celosía.
 - Las preexistentes que superen la altura permitida se podrán ampliar con la altura del existente, siempre y cuando cumplan con el esquema estético anterior.

 - *Portalón*. Se permite la conservación y el mantenimiento, así como el acondicionamiento de los existentes. Serán metálicos o de madera adecuándose al material del cerramiento y serán igualmente diáfanos. No pueden superar la altura del cerramiento.
- En **SRPP2**:
- *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**.

 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la ampliación de los existentes, asociada a explotaciones existentes, no la nueva ejecución, y con las características del cerramiento mixto establecidas para el **SRPN**.

- *Cerramiento ciego*. Se autoriza la ampliación de los cerramientos existentes, asociada a explotaciones existentes, no la nueva ejecución, y con las características del cerramiento ciego establecidas para el **SRPN**.
 - *Portalón*. Se permite la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de los portalones existentes, asociados a explotaciones existentes, y con las características establecidas para este acto de ejecución en el **SRPN**.
- En el **SRPP3**:
- *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**. Además, en aquellas preexistentes se podrá ampliar con la altura permitida.
 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes. Se atenderá a las condiciones establecidas para el **SRPN**, y además en aquellas preexistentes se podrá ampliar con la altura permitida.
 - *Cerramiento ciego*. Se autoriza la ampliación de los existentes, y con las características del cerramiento ciego establecidas para el **SRPN**.
 - *Portalón*. Se autoriza la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de los existentes, con las condiciones establecidas para este acto de ejecución en el **SRPN**.
- En el **SRPP4**:
- *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**.
 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la ampliación en preexistentes y la nueva ejecución, siempre asociadas a explotaciones existentes. Se atenderá a las condiciones establecidas para el **SRPN**.
 - *Cerramiento ciego*. Se autoriza la ampliación en preexistentes, asociada a explotaciones existentes, y con las características del cerramiento ciego establecidas para el **SRPN**.
 - *Portalón*. Se permite la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de los preexistentes, asociadas a explotaciones existentes, y con las condiciones establecidas para este acto de ejecución en el **SRPN**.
- En **SRPAG1**:
- *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**.
 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la nueva ejecución, con una altura máxima total del vallado de 2,5 metros, pero con base ciega de altura máxima de 1 metro para explotaciones agrícolas o forestales revestido en piedra o con pinturas que se integren fácilmente en el entorno.

- *Cerramiento ciego*. Se autoriza la nueva ejecución, con una altura máxima de 2 metros, y de otros materiales, con la misma altura y revestimiento con piedra en toda su altura tanto interior como exteriormente. Podrán tener base ciega y altura diáfana mediante celosía.
- En el **SRPAG1** se autoriza mediante el vallado con fábrica de bloques o sillería de piedra natural o artificial o celosía, con una altura máxima de 2,50 metros para la parte maciza y de 3,50 metros para el total. Se recomienda la integración con el entorno de este tipo de cerramientos mediante pinturas ocres sobre enfoscados o con setos vegetales y enredaderas.
- *Portalón*. Se autoriza la nueva ejecución. Podrán ser ciegos, con altura máxima igual a la del cerramiento, y de material y color acordes con el mismo.
- En **SRPAG2**:
 - *Vallado o cercado (ganadero)*. Se autoriza la nueva ejecución y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**. Además, en aquellas preexistentes se puede ampliar con la altura permitida, teniendo que cumplir con las condiciones de acabado fijadas en el **SRPN**.
 - *Cerramiento mixto*. Se autoriza la nueva ejecución, y con las características del vallado o cercado establecidas para el **SRPN**. Además, en aquellas preexistentes se puede ampliar con la altura permitida, teniendo que cumplir con las condiciones de acabado fijadas en el **SRPN**.
 - *Cerramiento ciego*. Se autoriza la ampliación de los existentes, con las condiciones establecidas en el **SRPN**.
 - *Portalón*. Se permite la conservación y el mantenimiento, y el acondicionamiento de los preexistentes, con las condiciones establecidas en el **SRPN**.
- d) De estancia de animales
 - *Cobertizo*
 - En el **SRPN** se autoriza la ampliación de los existentes. Se deben integrar en el ámbito paisajístico de la zona, empleando para ello los colores, texturas, etc. más idóneos para el marco paisajístico de la zona.
 - En **SRPP2** se autoriza la ampliación de los existentes. Los materiales utilizados deben ser de madera u otros materiales que se integren en el entorno.
 - En **SRPP 3 y 4, y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPP2**.
 - *Patio de ejercicio (corral o redil)*
 - En **SRPN y SRPP2** se autoriza la ampliación de los existentes, con las siguientes condiciones:
 - Cuando la parcela no tenga cerramiento externo o éste coincida con el cerramiento del corral, los materiales utilizados podrán ser un mallazo metálico o plastificado no

coloreado, con ancho de huecos de 3x3 cm o similar, una altura máxima de 2,20 metros y separación mínima de puntales de 2,5 metros o similar. Si es de madera, con altura máxima de 1,5 metros y separación mínima de puntales estimada en 2,5 metros o similar.

- Cuando la parcela tenga cerramiento exterior los materiales utilizados para el vallado del corral podrán ser diferentes a los establecidos para el caso anterior.
- En **SRPP 3 y 4, y en SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas anteriormente.
- e) Colectivas de abastecimiento e instalaciones de abastecimiento de agua en interior de parcela
 - *Conducciones de agua y obras accesorias.*
- En **SRPN** y en **SRPP 2 y 4** se autorizan las conducciones de agua y obras accesorias de nueva ejecución asociadas a explotaciones existentes, y con las siguientes condiciones:
 - Serán enterradas, salvo en tramos en que las características del terreno lo imposibiliten, no pudiendo superar dichos tramos el 20% de la longitud total del tendido.
 - Las conducciones de agua en interior de parcela para regadío han de disponerse necesariamente en superficie para evitar obturaciones de las bocas, por lo que no les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.
- En el **SRPP3 y SRPAG** se autorizan las conducciones de agua y obras accesorias de nueva ejecución, con las condiciones establecidas anteriormente.
 - *Aljibe, depósito, estanque o similares.* Se autorizarán, con las siguientes condiciones:
- En **SRPN** se autoriza la conservación, mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración de las explotaciones preexistentes.
 - Los aljibes serán siempre enterrados o semienterrados no pudiendo superar la altura de 1 metro sobre rasante en cualquier punto del terreno. En este supuesto los paramentos vistos se revestirán en piedra del lugar.
 - Los depósitos serán siempre enterrados o semienterrados con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra o pintados con colores terrosos similares a los terrenos de la zona, debiendo respetar en todo caso las condiciones de proporcionalidad con la explotación a la que sirven.
 - Los estanques serán siempre enterrados o semienterrados con una altura máxima del muro sobre rasante de 2,5 metros medidos en cualquier punto del terreno y revestidos en piedra.
- En **SRPP2 y 4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, y con las condiciones establecidas para el **SRPN**.
- En **SRPP3 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPN**.

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las siguientes condiciones:
 - Se contemplan los depósitos de bloque, hormigón y laminados, con una altura máxima de muro sobre rasante de 3,5 metros medidos en cualquier punto del terreno. Podrán disponerse en superficie pero computarán a efectos de edificabilidad al complejo al que se adscriben. No podrán superar los 2,20 metros de altura y su tratamiento superficial será el mismo que el establecido para las edificaciones.
 - Se contemplan los estanques de bloque, hormigón y laminados con altura máxima sobre rasante de 3,5 metros medidos en cualquier punto del terreno, debiendo respetar en todo caso las condiciones de proporcionalidad con la explotación a la que sirven. Excepcionalmente, cuando se justifique por razón del relieve, el muro podrá alcanzar, como máximo en dos de sus lados, una altura equivalente a 1 planta de edificación (4,5 metros), debiendo recibir un tratamiento superficial equivalente. En cualquier caso, no podrán estar cubiertos con elementos de obra, salvo cuando sean subterráneos.

- f) Instalaciones de saneamiento en interior de parcela
 - *Fosa séptica y conducción de saneamiento*

- En **SRPN, SRPP2 y 4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones ganaderas existentes, y:
 - Salvo disposición diferente de la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses.
 - En cualquier caso, deberán ser enterradas y garantizando su estanqueidad de forma que no se produzcan emisiones contaminantes al subsuelo que puedan afectar a acuíferos.

- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones anteriores.
 - *Áreas e instalaciones de tratamiento de residuos ganaderos*

- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de las preexistentes, asociada a explotaciones ganaderas existentes, y:
 - Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 3 meses.
 - Se admitirán áreas de acopio provisional de residuos inertes para ser trasladados a un lugar de tratamiento o vertido autorizado.
 - También se admitirán áreas de acopio de residuos orgánicos exclusivamente cuando estos vayan a ser reutilizados en su totalidad en la actividad productiva a la que estén asociados (estercoleros).

- En **SRPP2 y 3** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones anteriores.

- En **SRPP4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, con las condiciones establecidas anteriormente.

- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las siguientes condiciones:

- Se admitirán instalaciones especiales de tratamiento de residuos siempre que quede garantizada la imposibilidad de que produzcan emisiones contaminantes al subsuelo o a la atmósfera, o afecten a acuíferos o áreas de drenaje natural.
 - Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación, la capacidad máxima de almacenamiento y tratamiento de residuos será la equivalente a la producción de residuos de la explotación durante 6 meses.
- En **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones del **SRPAG1**, salvo que sean colectivos.

g) Instalaciones de abastecimiento de energía en interior de parcela

- *Aerogenerador, generador y panel solar*
- En **SRPN** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes.
1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes.
 - Aerogenerador para autoconsumo. Siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes, se permitirá el uso de aerogeneradores para autoabastecimiento de los usos autorizados.
 - Generador eléctrico. Se autoriza ajustado en sus dimensiones y capacidad a la demanda de consumo del uso o actividad concreto al que esté adscrito.
 - Panel solar. Se autoriza para el autoabastecimiento de los usos autorizados y siempre que estén vinculados a edificaciones o instalaciones preexistentes.
 2. Tendido eléctrico. Sólo se autorizan las obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración de los preexistentes, en explotaciones existentes, con las siguientes condiciones:
 - Será subterráneo salvo el tramo necesario para resolver la conexión a la red general si ésta es aérea.
 3. Estación transformadora. Solo se autorizan las obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento de las preexistentes y en explotaciones existentes, con las siguientes condiciones:
 - Deberán ser enterradas, no debiendo sobresalir más de un metro en ningún punto del terreno.

- En **SRPP2 y 4**:

1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes y con las condiciones establecidas para el SRPN. Además, en el **SRPP4** se priorizará el aprovechamiento de infraestructuras ya existentes como tejados de edificaciones. En el caso de necesitarse más superficie se ubicarán siempre en la zona de la parcela más degradada.
2. Tendido eléctrico. Se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, con las condiciones establecidas para el SRPN.

Además, en **SRPP4**, en casos justificados donde no sea viable el tendido subterráneo por las características del terreno (entornos rocosos, pendientes acusadas, inaccesibilidad, etc) o por la posible afección a otros valores, se podrá disponer un tramo aéreo pero siempre respetando el interés paisajístico.

3. Estación transformadora. Se autorizan las obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración de estaciones preexistentes, asociadas a explotaciones existentes, con las condiciones establecidas para el SRPN.

- En **SRPP3 y SRPAG2**:

1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPN**.

2. Tendido eléctrico. Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el **SRPN**.

3. Estación transformadora. Se autorizan las obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento y reestructuración, con las condiciones establecidas para el **SRPN**.

- En **SRPAG1**:

1. Aerogenerador, generador y panel solar. Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones establecidas para el SRPN.

2. Tendido eléctrico. Se autoriza la nueva ejecución, siempre que sea subterráneo, salvo en aquellos casos justificados donde no sea viable el tendido subterráneo por las características del terreno o por la posible afección a otros valores, que se podrá disponer un tramo aéreo que no podrá superar el 20% de la longitud total.

3. Estación transformadora. Se autoriza la nueva ejecución con las siguientes condiciones:

- Será exigible en función de la potencia de consumo de la actividad.
- Podrá realizarse en superficie siempre que se justifique la imposibilidad de disponerla enterrada, pero consumirá edificabilidad y deberá recibir un tratamiento superficial acorde con las condiciones generales de la edificación.
- En ningún caso superará una planta de altura.
- Torreones en zonas no caracterizadas por la edificación. En superficie, computa a efectos de edificabilidad.

h) Viario en interior de parcela

1. Sendero y área peatonal

- En **SRPN, SRPP2 y 4** se autoriza la nueva ejecución de senderos y áreas peatonales asociados a explotaciones ganaderas existentes, y con las siguientes condiciones:

- Se incluyen los senderos o vías peatonales sin pavimentar o con baldosa pétreo, cuya ejecución no implique la realización de desmontes.
- Sólo se permite la construcción de muretes como correctores de procesos de ladera, con altura no superior a 75 centímetros y pequeñas canalizaciones para la circulación del agua en vaguadas, con similares características.
- La anchura máxima del sendero será de 1 metro.

- En **SRPP3** y **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de senderos y áreas peatonales, y con las condiciones establecidas anteriormente.

2. Viaro rodado y zonas de estacionamiento y viraderos

- En **SRPN** se autoriza la conservación, mantenimiento y acondicionamiento de los existentes y en explotaciones ganaderas existentes, con acabado superficial sin pavimentar. Sólo se admite tierra apisonada.
- En **SRPP2** se autoriza la ampliación de los viarios rodados existentes, asociada a explotaciones ganaderas existentes, y la ampliación de las zonas de estacionamiento y viraderos existentes, con las siguientes condiciones:
 - Vías interiores sin pavimentar, con ancho máximo de 3 metros, o siempre que se justifique por las necesidades de la explotación agrícola y la orografía del terreno, se permitirá pavimentar con hormigón coloreado o pavimento pétreo, con colores que imiten los tonos dominantes del entorno.
 - Acabado superficial sin pavimentar, solo se admite tierra apisonada.
 - Pendiente longitudinal máxima del terreno 15%
 - Pendiente transversal máxima del terreno 20%
- En **SRPP4** se autoriza la ampliación de los viarios rodados existentes, asociada a explotaciones ganaderas existentes, con las condiciones anteriores. Se autoriza la nueva ejecución de zonas de estacionamiento y viraderos, asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP3** y **SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de viario rodado (sin asfaltar) con las condiciones establecidas anteriormente.
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución. Podrán tener las siguientes condiciones:
 - Una anchura máxima de 6 metros
 - Para el acabado superficial se admite el pavimento pétreo o asfalto u hormigón coloreado con colores que imiten los tonos dominantes del entorno.
 - Pendiente longitudinal máxima del terreno 12% para el viario rodado y pendiente media máxima del terreno del 15% para las zonas de estacionamiento y viraderos.
 - Pendiente transversal máxima del terreno 30% para el viario rodado.

k) Accesos

1. Peatonal

- En **SRPN** y **SRPP2 y 4** se autoriza la nueva ejecución asociada a explotaciones ganaderas existentes, con las siguientes condiciones:
 - Se incluyen los accesos peatonales sin pavimentar cuya ejecución no implique la realización de desmontes.
 - Sólo se permite la construcción de muretes como correctores de procesos de ladera, con altura no superior a 75 centímetros y pequeñas canalizaciones para la circulación del agua en vaguadas, con similares características.
 - La anchura máxima del acceso será de 1,5 metros.
- En **SRPP3** y **SRPAG** se autorizan la nueva ejecución de accesos peatonales y con las condiciones establecidas anteriormente.

2. Rodado

- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de los viarios rodados existentes en explotaciones ganaderas existentes, y con las condiciones siguientes:
 - Únicamente un acceso por parcela, con un ancho máximo de 3 metros, y articulado con la red de caminos agrícolas o de carreteras secundarias, o con alguna pista preexistente.
 - En este nivel se incluyen las pequeñas rampas (en torno a 5-10 metros) para el acceso a almacenes o viviendas en el caso de laderas con pendiente inferior al 20%.
 - En **SRPP2 y 4** se autoriza la ampliación de los accesos rodados existentes, asociada a explotaciones ganaderas existentes, y con las condiciones establecidas para el SRPN.
 - En **SRPP3 y SRPAG2** se autoriza la nueva ejecución de los accesos rodados (sin asfaltar), con las condiciones establecidas anteriormente.
 - En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución de los accesos rodados, con las siguientes condiciones:
 - Se permite la creación de nuevos accesos conectados a la red principal de carreteras aún cuando la parcela ya disponga de acceso o tenga la posibilidad de conectarse a la red secundaria, siempre y cuando la red secundaria sea de insuficiente capacidad y lo exijan los requerimientos de accesibilidad inherentes al uso de que se trate.
 - Si el acceso se produce directamente desde la red principal de carreteras deberá disponerse de acuerdo con los requisitos de seguridad, interdistancia y demás, establecidos en la legislación sectorial de carreteras.
 - Las características de ancho de plataforma, pendientes y materiales de acabado se ajustarán a las correspondientes al viario en interior de parcela de esta categoría de suelo. Además, como pavimento se admiten otros materiales cuyos colores se integren con los tonos dominantes del entorno.
- l) Instalaciones y construcciones para el almacenamiento de alimento
- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento, el acondicionamiento de las instalaciones preexistentes.
 - En **SRPP2** se autoriza la conservación y mantenimiento, el acondicionamiento, la reestructuración y la ampliación de las instalaciones existentes.
 - En **SRPP3 y 4, y en SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de instalaciones y construcciones para el almacenamiento de alimento.
- m) Cobertizo para maquinaria ganadera
- En **SRPN** se autoriza la ampliación de las existentes asociada a explotaciones existentes, con capacidad a justificar dependiendo de las necesidades y superficie con la siguiente condición:
 - La altura máxima será de 4,50 metros, excepto que por las características especiales de alguna maquinaria se requiera altura mayor.

- En **SRPP2** se autoriza la ampliación de las existentes, con las condiciones anteriores.
- En **SRPP3 y 4, y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de instalaciones y construcciones para maquinaria ganadera con capacidad a justificar dependiendo de las necesidades y superficie, con las siguientes particularidades:
 - En **SRPAG** la altura máxima podrá ser de 7,50 metros, excepto que por las características especiales de alguna maquinaria se requiera altura mayor.
 - En **SRPP3 y 4** la ejecución de estas instalaciones irá ligada a explotaciones ganaderas preexistentes y tendrán las mismas condiciones de altura que las **SRPN** y **SRPP2**.

4. Edificaciones ganaderas

▪ *Cuartos de aperos*

- En **SRPN** se permite la conservación, el mantenimiento y acondicionamiento de los cuartos de aperos existentes, asociados a explotaciones existentes.
- En **SRPP2** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza ampliación de los cuartos de aperos preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad máxima de 0,002 m²/m² y superficie máxima 20 m²
- En **SRPP3** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza la ampliación y la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad máxima de 0,002 m²/m² y superficie máxima 20 m²
- En **SRPP4** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza la ampliación, y la nueva ejecución asociada a explotaciones existentes, con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad máxima de 0,002 m²/m² y superficie máxima 20 m².
- Además, serán condiciones edificatorias de carácter paisajístico en **SRPP2, 3 y 4**, las siguientes:
 - Sólo se permitirá un cuarto de aperos por parcela.
 - La separación mínima a linderos será de 3 metros.
 - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,50 metros al alero y 3,20 metros a la cumbre.
 - Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a 1,70 metros de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 metros.
 - La caseta se revestirá de muro de piedra seca careada y su cubierta será inclinada 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.
- En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad máxima de 0,002 m²/m² y superficie máxima 20 m²
- Además, serán condiciones edificatorias de carácter paisajístico en **SRPAG**, las siguientes:
 - La separación mínima a linderos no se establece. Se permite adosar el cuarto de aperos al muro de cerramiento de la finca.

- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,50 metros al alero y 3,20 metros a la cumbre, y de 2,50 metros a la cara interior del forjado en caso de cubierta plana. En este último caso, la altura máxima de los pretilos no sobrepasará los 3,20 metros de altura.
 - En lugares donde las condiciones paisajísticas lo requieran, el cuarto de aperos podrá ir revestido de enfoscado pintado preferentemente con pintura a la cal de colores ocres o blancos.
 - *Almacenes*
- En **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento de los almacenes existentes asociados a explotaciones existentes.
 - En **SRPP2 y 4** se autoriza la conservación y mantenimiento, el acondicionamiento, la reestructuración y la ampliación de los preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 4000 m², edificabilidad máxima de 0,006 m²/m² y superficie construida máxima 80 m²
 - En **SRPP3** se autoriza la ampliación de almacenes con las condiciones de parcela mínima de 2000 m², edificabilidad máxima de 0,006 m²/m² y superficie construida máxima 80 m²
 - En cualquier caso en **SRPP2, 3 y 4** se aplicarán las siguientes condiciones de integración paisajística:
 - La altura máxima de cumbre: 4,5 metros/ 1 planta.
 - La separación mínima a linderos: 3 metros.
 - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, preferentemente.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y será obligatorio el empleo de materiales y colores tradicionales tales como la piedra, la madera, las tejas, y los revocos acabados en blanco o con colores ocres.
 - Su necesidad deberá estar justificada e informado favorablemente por el órgano competente.
 - En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de almacenes con las condiciones de parcela mínima de 5000 m², edificabilidad máxima de 0,006 m²/m² y superficie construida máxima 80 m²
 - En el **SRPAG1** se autorizan nuevos almacenes agrícolas en las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima debe ser 5.000 m².
 - Edificabilidad: 0,006 m²/m².
 - La superficie máxima del almacén: 80 m².
 - La altura máxima de cumbre: 7,5 metros/ 2 plantas.
 - La separación mínima a linderos: 3 metros y se retranqueará un mínimo de 5 metros al eje del camino de acceso.
 - La cubierta será inclinada con tejado a una o dos aguas con colores terrosos y materiales no perecederos.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales en la zona costera del municipio.
 - Excepcionalmente, en explotaciones agrícolas de más de 20.000 m² se podrá ampliar la superficie de construcción máxima sólo en casos muy justificados con un máximo de 150 m².

- En el **SRPAG2** se autorizan nuevos almacenes agrícolas en las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima debe ser 5.000 m².
 - Edificabilidad: 0,006 m²/m²
 - La superficie máxima del almacén: 80 m².
 - La altura máxima de cumbre: 4,5 metros/ 1 planta.
 - La separación mínima a linderos: 3 metros.
 - La cubierta será inclinada con tejado a dos aguas, preferentemente.
 - No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales tales como la piedra, la madera, las tejas, y los revocos acabados en blanco o con colores ocres.
 - Su necesidad deberá estar justificada e informado favorablemente por el órgano competente.
 - *Alojamiento cerrado para animales*
- En **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento, asociados a explotaciones existentes.
- En **SRPP2 y 4** se permite la conservación y el mantenimiento, y se autoriza la ampliación de los preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 4000 m² y edificabilidad máxima de 0,04 m²/m², en explotaciones preexistentes.
- En **SRPP3** se autoriza la nueva ejecución de estas instalaciones con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad máxima de 0,04 m²/m².
- En **SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de estas instalaciones con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad máxima de 0,04 m²/m².
 - *Salas de manipulación-transformación- elaboración y cámaras de frío:*
- En **SRPN** se autoriza la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de las salas existentes, asociadas a explotaciones existentes.
- En **SRPP 2 y 4** se autoriza la ampliación de los preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 4000 m² y edificabilidad máxima de 0,015 m²/m² y superficie máxima de 90 m².
- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 2.000 m², edificabilidad máxima de 0,015 m²/m² y superficie máxima de 90 m².
- En el caso de las mini queserías tradicionales preexistentes en el municipio, las posibilidades de ampliación irán encaminadas a la adaptación a las Normativa sectoriales de aplicación para este tipo de actividad y al fomento y divulgación de la misma incluyéndose dentro de la edificabilidad máxima la posibilidad de realizar junto con las instalaciones necesarias una sala de muestra y cata del queso artesanal.
 - *Naves de producción ganadera*
- En **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento de naves preexistentes asociados a explotaciones existentes.

- En **SRPP2** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de naves preexistentes asociados a explotaciones existentes.
- En **SRPP3 y SRPAG2** se permite la conservación, el mantenimiento, el acondicionamiento y se autoriza la reestructuración de naves preexistentes, con las condiciones de parcela mínima de 5000 m² y edificabilidad máxima de 0,25 m²/m².
- En **SRPP4** se permite la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento asociados a explotaciones existentes con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad máxima de 0,25 m²/m².
- En **SRPAG1** se autoriza la ampliación de las preexistentes con las condiciones de parcela mínima de 5000 m² y edificabilidad máxima de 0,25 m²/m².
 - *Edificaciones colectivas ganaderas (cooperativas):*
- En **SRPN** se autoriza la conservación y el mantenimiento de las preexistentes.
- En **SRPP2 y 4** se autoriza la ampliación de las preexistentes con las condiciones de parcela mínima 1.000 m² y edificabilidad máxima de 0,4 m²/m².
- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de edificaciones colectivas con las condiciones de parcela mínima 1.000 m² y edificabilidad máxima de 0,4 m²/m².
 - *Garaje para maquinaria ganadera*
- En **SRPN** se autoriza la conservación y el mantenimiento de los garajes preexistentes asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP2** se autoriza la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de garajes preexistentes asociados a explotaciones existentes.
- En **SRPP3 y SRPAG2** se permite la conservación, el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento y la reestructuración con las condiciones de parcela mínima 2000 m² y edificabilidad máxima de 0,004 m²/m².
- En **SRPP4** se autoriza la conservación, el mantenimiento y se autoriza el acondicionamiento de los preexistentes, asociados a explotaciones existentes, con las condiciones de parcela mínima 4000 m² y edificabilidad máxima de 0,004 m²/m².
- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima 2.000 m² y edificabilidad máxima de 0,004 m²/m².
 - *Salas de control de calidad*
- En **SRPN** se permite la conservación y el mantenimiento de salas preexistentes, de edificaciones preexistentes para este uso asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP2** se autoriza el acondicionamiento, reestructuración y ampliación de edificaciones preexistentes para este uso con las condiciones de parcela mínima 4000 m², edificabilidad máxima de 0,010 m²/m² y superficie máxima construida de 30 m², siempre dentro de explotaciones preexistentes.

- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de salas con las condiciones de parcela mínima 2000 m², edificabilidad máxima de 0,010 m²/m² y superficie máxima construida de 30 m².
- En **SRPP4** se autoriza la ampliación de salas existentes, y con las condiciones de parcela mínima 4000 m², edificabilidad máxima de 0,010 m²/m² y superficie máxima construida de 30 m².
 - *Cuarto de instalaciones*
- En **SRPN** se autoriza la conservación y el mantenimiento de cuartos preexistentes, asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP2** se autoriza la conservación, el mantenimiento y el acondicionamiento de cuartos preexistentes, asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución de cuartos de instalaciones con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad máxima de 0,003 m²/m².
- En **SRPP4** se permite el acondicionamiento de cuartos asociadas a explotaciones existentes, con las condiciones de parcela mínima de 4000 m² y edificabilidad máxima de 0,003 m²/m².
 - *Servicios anejos*: se autoriza su ampliación en parcelas agrícolas preexistentes.
- En **SRPN, SRPP2** se autoriza la conservación y el mantenimiento de servicios anejos existentes, asociada a explotaciones existentes.
- En **SRPP3 y SRPAG** se autoriza la nueva ejecución, con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad máxima de 0,005 m²/m².
- En **SRPP4** se autoriza la conservación y mantenimiento asociadas a explotaciones existentes con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad máxima de 0,005 m²/m².

Artículo 79 Complejos ganaderos

- 1.- Se autoriza en los complejos tipo A (sin nave ganadera) ubicados en el **SRPP2, SRPP3, SRPP4 y SRPAG2**, la ampliación de explotaciones ganaderas preexistentes con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad de 0,07 m²/m².
- 2.- Se autoriza en los complejos tipo B (con nave ganadera) ubicados en el **SRPAG2**, la ampliación de explotaciones ganaderas preexistentes menores de 100 UGM, con las condiciones de parcela mínima de 5000 m² y edificabilidad de 0,25 m²/m².
- 3.- En **SRPAG1** se autoriza la nueva ejecución de complejos ganaderos tipo A en explotaciones menores de 100 UGM con las condiciones de parcela mínima de 2000 m² y edificabilidad de 0,07 m²/m². En complejos tipo B también se autoriza la nueva ejecución en explotaciones menores de 100 UGM, con las condiciones de parcela mínima de 5000 m² y edificabilidad de 0,25 m²/m².

Artículo 80 Condiciones específicas de las miniqueserías.

1.- Se deberán establecer en cuevas preexistentes en estado de abandono donde se hayan localizado usos agropecuarios tradicionales. También podrían darse en edificaciones tradicionales de interés etnográfico destinadas a usos agropecuarios, pues las zonas de maduración en vez de cuevas podrían ir en cámaras en el interior de la edificación.

2.- El espacio de la cueva se destinará a almacén o sala de curación con independencia de que exista un uso residencial preexistente.

3.- El adosado exterior de la cueva de superficie máxima de 20 m² estará destinado a la sala de manipulación-transformación-elaboración y servicios sanitarios, no siendo de aplicación las condiciones de edificabilidad y parcela mínima de los artículos 77 y 79.

4.- En aplicación del artículo 77, las miniqueserías podrán en cualquier caso tener espacios de apoyo preexistentes en la cueva, o en cueva aparte. Estas últimas podrán ser de nueva ejecución sin adosado exterior para uso de aperos ligado a las necesidades del uso de aquellas con una superficie máxima de 10 m².

5.- Respecto del adosado exterior:

- La cubierta será inclinada a una o dos aguas, con una altura máxima a cumbre de 4,5 metros.
- La separación mínima a linderos no se establece.
- Se recomienda el empleo de piedra seca en revestimiento o el uso de colores ocres.
- La carpintería exterior tendrá que ser de madera.

6.- Nunca podrá sobrepasar el 10% de la superficie construida total admitida para las instalaciones ganaderas.

Artículo 81 Condiciones de las edificaciones forestales.

- En **SRPP1, 2 y 3** se autoriza la nueva ejecución de cuartos de aperos forestales con las siguientes condiciones:

- Cuando la repoblación afecte a una superficie entre 1 y 20 has, la superficie máxima será de 20 m² (y cuando se haya ejecutado la mitad de la repoblación forestal).
- Cuando la repoblación afecte a una superficie mayor de 20 has, la superficie máxima será de 40 m² (y cuando se haya ejecutado la mitad de la repoblación forestal).

- Además, en **SRPP3** se autoriza la nueva ejecución de viveros forestales con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y de edificabilidad de 0,010 m²/m².

- En **SRPP4**:

- *Refugios forestales.* Se autoriza la nueva ejecución de refugios forestales con las condiciones de parcela mínima y superficie máxima construida siguientes:
 - Entre 5.000 m² y 10.000 m²: 10 m² de superficie construida máxima.
 - Más de 10.000 m²: 20 m² de superficie construida máxima.
- *Casas forestales:* se autoriza la nueva ejecución cuando se alcancen las 50 has arboladas.

- *Cuartos de aperos forestales.* Se autoriza la nueva ejecución de refugios forestales con las condiciones de parcela mínima y superficie máxima construida siguientes:
 - Cuando la repoblación afecte a una superficie entre 1 y 20 has: máximo 20 m² (y cuando se haya ejecutado la mitad de la repoblación forestal)
 - Cuando la repoblación afecte a una superficie entre 20 y 40 has: máximo 40 m² (y cuando se haya ejecutado la mitad de la repoblación forestal)
 - *Viveros forestales.* Se autoriza hasta la ampliación de los existentes con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad de 0,01 m²/m².
 - *Explotación forestal.* Se autoriza hasta la ampliación de los existentes con las condiciones de parcela mínima de 10.000 m² y edificabilidad de 0,015 m²/m².
- En **SRPAG1**:
- *Refugios forestales.* Se autoriza la conservación, el mantenimiento, el acondicionamiento y la reestructuración de refugios forestales con las condiciones de parcela mínima y superficie máxima del **SRPP4**.
 - *Casas forestales:* se autoriza hasta la reestructuración, cuando se alcancen las 50 has arboladas.
 - *Cuartos de aperos forestales.* Se autoriza la nueva ejecución de refugios forestales con las condiciones de parcela mínima y superficie máxima construida siguientes:
 - Cuando la repoblación afecte a una superficie entre 1 y 20 has: máximo 20 m².
 - Cuando la repoblación afecte a una superficie entre 20 y 40 has: máximo 40 m²
 - *Viveros forestales.* Se autoriza hasta la ampliación de los existentes con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad de 0,010 m²/m².
 - *Explotación forestal.* Se autoriza hasta la ampliación de los existentes con las condiciones de parcela mínima de 10.000 m² y edificabilidad de 0,015 m²/m².
- En **SRPAG2** se autorizan los actos de ejecución forestales con los mismos niveles que en el SRPAG1, salvo:
- *Viveros forestales.* Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad de 0,010 m²/m².
 - *Explotación forestal.* Se autoriza la nueva ejecución con las condiciones de parcela mínima de 10.000 m² y edificabilidad de 0,015 m²/m².

Artículo 82 Condiciones de las áreas de acampada.

1. Las áreas de acampada se regulan conforme a la normativa sectorial aplicable y por lo previsto en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
2. En particular, se deben seguir las condiciones de tamaño máximo y localización de las áreas de acampada previstas en el Plan Insular, y en particular:
 - No pueden ubicarse a menos de 500 metros del perímetro de las playas, ni de asentamientos rurales y suelos urbanos.

- Deben ubicarse fuera del deslinde marítimo terrestre y la servidumbre de protección, salvo autorización expresa de la Administración del Estado.
- No pueden ubicarse a menos de 20 metros del perímetro de embalses que no abastezcan poblaciones, ni a menos de 200 metros cuando abastezcan poblaciones.
- Se deben ubicar fuera de cauces y terrenos inundables.

3. Los criterios de ordenación y la fijación de los ámbitos concretos en que pueden localizarse áreas de acampada de titularidad y gestión privadas se desarrollará mediante el Plan Territorial Especial de Instalaciones Recreativas, Divulgativas, Científicas y Deportivas (PTE36).

4. En ausencia de PTE36, las áreas de acampada serán de titularidad pública y se distinguirán en áreas de acampada interiores, que a su vez se subdividen en estacionales o fijas.

5. La superficie mínima destinada a acampada será de 1 hectárea, no computando las pendientes superiores al 30%. La densidad bruta será como máximo de 50 m² por parcela en áreas costeras y de 50 m² por plaza en áreas interiores.

6. Respecto a las condiciones de ordenación funcional y servicios de las áreas de acampada:

- Toda área de acampada contendrá y se zonificará, como mínimo, en áreas dedicadas al emplazamiento de elementos móviles de albergue, áreas destinadas a estacionamiento de vehículos y áreas ocupadas por edificaciones e instalaciones permanentes para prestar los servicios que requieren los usuarios.
- En las acampadas de interior predominarán las masas vegetales en la imagen del conjunto con suficientes árboles de fuste visible desde el exterior.
- Las zonas destinadas a vehículos-albergues y las destinadas a tiendas de campaña estarán divididas en parcelas perfectamente delimitadas y su superficie, contando los viales interiores, no superará el 50% de la destinada al uso de acampada colectiva.
- Las parcelas para tiendas de campaña tendrán una superficie mínima de 40 m² y forma sensiblemente cuadrada.

Las zonas de aparcamiento se localizarán en zonas adyacentes al viario de acceso, limitando al máximo las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancias.

Artículo 83 Condiciones particulares de los albergues.

1. Se instalarán preferentemente en las edificaciones existentes mejor situadas y de mayor calidad y con valor arquitectónico, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos.

2. No podrán superar las 60 plazas, aunque se podrá autorizar un número superior (hasta 80 plazas) en proyectos singulares que acrediten una capacidad excepcional para cualificar el territorio.

3. La superficie mínima de territorio vinculado será de 5000 m², salvo disposición en contra.

TITULO VI DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO**CAPÍTULO I. RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO****Artículo 84 Bienes de dominio público o demaniales.**

1. Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

2. A los efectos de recoger su régimen de protección, se establecen determinaciones específicas para los siguientes bienes demaniales: Costas, Carreteras y Aguas. Todo ello sin perjuicio de la presencia de otros bienes de dominio público declarados expresamente o que adquieren tal condición por la prestación de un servicio público, cuyo régimen vendrá determinado por la normativa reguladora del bien de que se trate.

3. En materia de Fomento, y si bien el municipio no se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes a los aeropuertos de interés general, hay que establecer, no obstante, que conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, *“la ejecución de cualquier construcción o estructura, y la instalación de los medios necesarios para su construcción, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas”*.

Sección 1ª Bienes de dominio público marítimo terrestre**Artículo 85 Régimen del dominio público marítimo-terrestre.**

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las normas en materia de Costas.

2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción y autorización o concesión, debiendo cumplir los requisitos que se establecen al efecto en el artículo 32 de la Ley de Costas.

3. Están sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras e instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, debiendo adecuarse a las reglas establecidas en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.

4. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Ley de Costas.

5.- Para que la Administración competente resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre, se formulará el correspondiente proyecto básico, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público

marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinan en el artículo 88 del Reglamento que desarrolla la Ley de Costas. Con posterioridad y antes del comienzo de las obras se formulará el proyecto de ejecución sin perjuicio de que, si lo desea, el peticionario pueda presentar inicialmente éste y no el básico acompañando la solicitud.

Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero que desarrolla la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones del Reglamento de la Ley de Costas, y contendrá:

- a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.
- b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación. Además se incluirán, cuando existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los del plan de seguimiento.
- c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.

6.- Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y su modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, y que se reseñan en la presente Normativa de la Ordenación Estructural.

7.- En base a lo dispuesto en el artículo 99 de la Normativa del Plan Insular de ordenación e Gran Canaria, se prohíbe el uso industrial en los primeros 100 metros de la zona de afección, salvo reformas y ampliaciones de instalaciones ya existentes de forma excepcional, cuando sea imprescindible para el funcionamiento del complejo, y siempre que sean susceptibles de adoptarse medidas correctoras que garanticen su plena integración ambiental en una proporción que no superará el 50% de lo existente, si la misma está localizada en suelo rústico, y en recintos portuarios comerciales, en su área de servicio.

Artículo 86 Servidumbre de Protección.

1.- La servidumbre de protección recae sobre una franja de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, tal como establece el artículo 23 de la Ley de Costas, quedando debidamente grafiada en el plano de clasificación y categorización del suelo (OE.1).

2.- La anchura de la zona de servidumbre de protección en el suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, será la que determine el mismo con sujeción a lo previsto para este tipo de suelos y de 20 metros para los terrenos clasificados como suelo urbano antes de la entrada en vigor de la citada Ley.

3.- En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Costas.

4.- En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinan en el apartado 4 de este artículo.

5.- Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un 80% de huecos, salvo que se empleen en elementos vegetales vivos.

Asimismo, podrán autorizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional.

En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

6.- En los primeros 20 metros están prohibidas las instalaciones a que se refieren los artículos 44.6 de la Ley de Costas y 96 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

7.- En la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluyen los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, excluyendo el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar.
- f) La publicidad a través de carteles, vallas o por medios artísticos o audiovisuales, a excepción de rótulos indicativos de establecimientos, siempre que se coloquen en fachada y no supongan una reducción del campo visual.

8.- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes y desmontes se podrán permitir, previa autorización, cuando la altura de los mismos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos.

A partir de dicha altura deberá realizarse una evaluación previa de su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección. La tala de árboles sólo se permitirá cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

9.- Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditada, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 6 del presente artículo. En la misma forma podrán autorizarse las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos de los artículos 25.2 de la Ley de Costas y del Reglamento que la desarrolla, que sean de excepcional importancia y que por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección.

10.- Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a lo previsto en la Ley de Costas y su Reglamento.

Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a lo establecido en la Ley de Costas.

Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el ordenamiento urbanístico propuesto en el presente PGO.

Artículo 87 Servidumbre de tránsito.

1.- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 27 de la Ley de Costas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

2.- Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

3.- La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impiden la efectividad de la servidumbre.

4.- En aplicación del artículo 99 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, la servidumbre de tránsito establecida por la Ley de Costas se amplía en el suelo urbanizable y el suelo rústico, hasta los doce metros, que el planeamiento general ordenará como suelo de sistema general adscrito al sector correspondiente, en el primer caso, y expropiará, en el segundo, cuando se aprecien razones de interés general. En cualquier caso, se estará al régimen jurídico establecido en la legislación de Costas.

Artículo 88 Servidumbre de acceso al mar.

1.- La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre. El presente Plan General y el planeamiento de desarrollo dispondrán accesos al mar, que en zonas urbanas y aptas para la urbanización, estarán separadas como máximo 500 metros en los de tráfico rodado y 200 metros en los peatonales.

2.- No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpen el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración competente.

Artículo 89 Zona de influencia.

1.- La zona de influencia recae sobre una zona cuya anchura es de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. La ordenación territorial de esta zona se realiza de conformidad a los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, esto es Roque Prieto y San Felipe, se han de prever por el correspondiente planeamiento de desarrollo reservas de aparcamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) En los planeamientos de desarrollo de los sectores de suelos urbanizables se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. La densidad de edificación de los sectores incluidos en la zona de influencia es inferior a la media del suelo urbanizable.

2.- Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa autorización.

Artículo 90 Obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (Disposición Transitoria Cuarta).

Los accesos públicos al mar, actualmente existentes, y los construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley permanecerán destinados al uso público abriéndose al mismo cuando no lo estuvieren.

1.- Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de Costas entonces vigentes, serán demolidas, cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2.- En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación, previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesaria la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 91 Régimen específico de Costas para el suelo urbanizable.

1.- Condiciones Generales:

Con carácter general los terrenos clasificados como suelo urbanizable por este PGO estarán sujetos a lo establecido en la Ley de Costas y sus posteriores modificaciones.

2.- Condiciones particulares:

A. -Los terrenos clasificados como suelo urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas se atenderá a las siguientes reglas, tal y como se establece en la Disposición Transitoria Tercera apartado 2 de la Ley de Costas:

a) Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado primero de las disposiciones la Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado 3 de la Ley para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de la Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes Parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

Se aclara que el SUSNO/R-1 Roque Prieto, clasificado como suelo urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley, cuenta en la actualidad con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado después de la entrada en vigor de la misma, contando con el informe favorable previo del Plan Parcial por la Administración del Estado.

Artículo 92 Régimen específico de Costas para el suelo urbano.

1.- Los terrenos clasificados como suelo urbano en el presente PGO, por cumplir con el artículo 50 del TRLOTENC, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en la Ley de Costas, con la salvedad de que la anchura de la Servidumbre de Protección será de 20 metros en aquellos terrenos clasificados como suelo urbano antes de la entrada en vigor de la citada Ley.

No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con el presente documento y con el planeamiento de desarrollo contenido en el mismo, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en el apartado siguiente.

El señalamiento de alineaciones y rasantes, la readaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante los Planes Especiales previstos, Estudios de Detalle u otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas.

2.- Para la autorización de nuevos usos y construcciones conformes con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª.- Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley de Costas se estará a lo dispuesto en el régimen general en ella establecido y las determinaciones del presente documento.

2ª.- Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse el Plan Especial, si así lo estableciese el presente documento para el lugar en que se ubique la actuación, o en otro caso a Estudios de Detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.

c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianeras de edificación consolidada a uno o ambos lados siempre que ésta sea conforme con la alineación vigente.

3.- En aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas, la Ley 2/2013, de 19 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, introduce una Disposición Transitoria 1ª, que plantea la posibilidad de que los 20 metros de servidumbre de protección se aplique también a núcleos o áreas que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, no estuviera clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie; o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo, en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.

b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie; o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo, en la mitad de su superficie.

Sección 2ª Bienes de dominio público de carreteras

Artículo 93 Dominio público de Carreteras

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de 3 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias.

Se entiende por *arista exterior de la explanación* la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

2.- En los puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

3.- Respecto a las obras y actividades permitidas y/o autorizables en esta zona de dominio público, habrá que estar en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en

materia de Carreteras. En cualquier caso, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

Artículo 94 Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a las carreteras.

1.- A los efectos de la Ley de Carreteras de Canarias y del Reglamento de Carreteras se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

2.- Los terrenos colindantes con el dominio público de carreteras estarán sujetos a las limitaciones, prohibiciones, servidumbres y afecciones que se establecen en la Ley de Carreteras de Canarias.

Artículo 95 Zonas contiguas de protección.

1.- Como zonas contiguas de protección a las carreteras se establecen las siguientes: la zona de servidumbre y la zona de afección.

a) La zona de servidumbre de carreteras consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde del dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

b) La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno situados a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de servidumbre de carreteras, sin perjuicio de cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o por razones de utilidad pública o interés social, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

3.- En la zona de afección, sin perjuicio de cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar de usos o destino de las mismas y talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras concurrentes.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan un aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Se permitirán, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial. No se consideran, a estos efectos, actividades agrícolas la plantación o tala de árboles.

4.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de volumen o se trate de un aumento justificado por razón de la instalación de servicios esenciales.

Artículo 96 Línea límite de edificación.

1.- La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en estas normas. Dicha línea se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. En ningún caso la línea límite de la edificación sobrepasará el borde exterior de la zona de afección.

2.- En el suelo comprendido entre la zona de servidumbre y la línea límite de la edificación no podrán autorizarse instalaciones aéreas o subterráneas, ni cualquier otra alteración de los terrenos existentes que suponga incremento de su valor de expropiación. Podrán autorizarse, excepcionalmente y por un plazo no superior a seis meses, instalaciones ligeras provisionales diáfanas fácilmente desmontables que habrán de situarse fuera de la zona de servidumbre.

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.

Artículo 97 Dimensiones de las zonas de servidumbre, afección y de la línea límite de la edificación de las carreteras.

1.- La fijación de las dimensiones de las zonas de servidumbre y de afección, así como de la línea límite de la edificación se realizará para cada carretera por el Gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del RCC.

2.- La suma de ambas zonas será de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras. De forma genérica se recogen en los planos de alineaciones, rasantes y afecciones las dimensiones máximas que se deducen del presente artículo en defecto de la fijación pormenorizada de las mismas para cada una de las carreteras del municipio.

3.- En travesías, tramos urbanos y suelos urbanizables, la línea límite de edificación se situará a distancia tal de la carretera que pueda disponerse tanto de la franja ajardinada de separación como las barreras antirruído que protejan la calidad de vida de los usuarios, así como de carriles para bicicletas y los equipamientos requeridos por estas zonas (pasos peatonales a nivel, paradas de guaguas o taxis, semáforos, etc.).

4.- En los tramos urbanos de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, la línea límite de la edificación se establecerá a distancia tal que pueda disponerse entre la carretera y las parcelas de la urbanización una vía de servicio que evite el acceso directo desde las propiedades colindantes a las carreteras, además de los requerimientos indicados en el apartado anterior.

5.- La línea límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Excepcionalmente coincidirá con la línea exterior de la zona de servidumbre, en aquellos casos de excesiva proyección horizontal de los taludes.

6.- Concretando, en la GC-2, se establecerán las siguientes zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación:

a) Zona de Dominio Público:

CARRETERA	DOMINIO PÚBLICO
Autovía GC-2	OCHO (8) Metros

b) Zona de servidumbre y afección:

CARRETERA	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN
Autovía G.C.- 2	QUINCE (15) Metros.	SIETE (7) Metros.

c) Línea de Edificación:

CLASE CARRETERA	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
Autovía GC-2	TREINTA (30) Metros

d) Resto de carreteras insulares:

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR CARRETERA.

CARRETERA GC-70	INSULAR COMARCAL
CARRETERA GC-700	INSULAR COMARCAL
CARRRETERA GC-291	INSULAR LOCAL
CARRETERA GC-703	INSULAR LOCAL
CARRETERA GC-702	INSULAR LOCAL
CARRETERA GC-710	INSULAR LOCAL

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (M.)			LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN (M)
	DOMINIO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	
GC-70	3	5	3	12
GC-291	3	5	3	12
GC-700	3	5	3	12
GC-703	3	5	3	12
GC-702	3	5	3	12
GC-710	3	5	3	12

e) Carreteras municipalizadas:

CARRETERA	TRAMO	PUNTO KILOMÉTRICO INICIAL	PUNTO KILOMÉTRICO FINAL
GC-294	ACCESO A ROQUE PRIETO	0+000	1+800
GC-295	ACCESO A LA ATALAYA	0+000	0+005
GC-296	ACCESO AL PICO DE LA ATALAYA	0+000	0+650
GC-297	ACCESO AL DEPÓSITO	0+000	0+550
GC-298	ACCESO A BECERRIL	0+060	0+300
GC-701	ACCESO A CUESTA CARABALLO	0+000	1+150
GC-751	TRAVESÍA SAN FELIPE	1+630	2+370

7. De acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Carreteras, el Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de las zonas de servidumbre y de afección definidas en esta Ley. La suma de ambas deberá ser de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras. Asimismo, el Gobierno de Canarias, oídos los Ayuntamientos respectivos, fijará la línea límite de edificación para cada carretera o tramo de ella, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 de la presente Ley.

Excepcionalmente, si hubiere razones que lo aconsejaran, el Gobierno de Canarias podrá eliminar alguna de las zonas de protección de carreteras, excepto la de dominio público, sin afectar a las distancias máximas totales.

Según el artículo 47 de la Ley de Carreteras, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera. Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable.

Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar, además de las condiciones indicadas en el apartado anterior, 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 98 Esquema de Franjas de Protección y Línea Límite de Edificación en la Red Regional de Carreteras.

A continuación se establece el esquema de franjas de protección y línea límite de edificación en la Red Regional de Carreteras:

CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (M.)			LINEA LIMITE 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.

Artículo 99 Dominio Público, servidumbres y zonas en las carreteras insulares.

Las Carreteras de Interés Insular en el término municipal de Santa María de Guía son:

Denominación	Carretera
GC-70	INSULAR COMARCAL
GC-700	INSULAR COMARCAL
GC-291	INSULAR LOCAL
GC-703	INSULAR LOCAL
GC-702	INSULAR LOCAL
GC-710	INSULAR LOCAL

Artículo 100 Afecciones de la Ley de Carreteras según la clase y categoría de suelo.

A.- Suelo rústico

1.- Suelo rústico de asentamiento rural

En las vías insulares que discurren por asentamientos rurales, estos quedarán afectados por las condiciones de la Ley de Carreteras de Canarias respecto a la línea límite de edificación.

En las situaciones de los asentamientos rurales afectados por vías insulares, la línea límite de edificación se atenderá a aquella definida en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente.

Con carácter excepcional, en los asentamientos rurales con acceso rodado a las parcelas edificables del mismo donde por afecciones de carreteras sea imposible el acceso rodado a garajes, dicho acceso se pueda realizar a través de caminos interiores preexistentes, siempre que se conecten directamente con una red pública y se garantice de forma fehaciente el paso hasta el pie de la parcela.

En este caso, en las condiciones ambientales del asentamiento que posea una implantación en ladera cuyo acceso no se haga por la vía inferior insular, sino por cota superior se realizará en el proyecto de ejecución correspondiente un estudio de las secciones tipo para establecer el aterramiento necesario, y que no dé lugar a muros de contención mayores de 2 metros de alto.

2.- Suelo rústico de asentamiento agrícola

En las vías insulares que discurren por asentamientos agrícolas, estos quedarían afectados por las condiciones de la Ley de Carreteras de Canarias respecto a la línea límite de la edificación. Quedando en todos los casos definidas como sigue:

LLE 12M.

B.- Suelo urbanizable

En los suelos urbanizables no ordenados y los ordenados por el PGO se han definido las franjas de protección y líneas límites de edificación que se definen respecto a la línea blanca de la carretera. Asimismo se señalan las zonas de dominio, servidumbre y afección que se definen respecto a la línea exterior de explanación o pie de talud.

Todo ello se incluye en la Ficha que ordena los sectores en los suelos urbanizables sectorizados no ordenados (SUSNO) y en los Planos de Ordenación Pormenorizada, en relación a las alineaciones, rasantes y afecciones para los suelos urbanizables sectorizados ordenados.

B.1.- SUSO/R-2 Los Sauces

Será de aplicación al suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial SUSO/R-2 Los Sauces una mejora de la GC- 70 en el tramo que discurre por la franja sur del sector correspondiente. Dicha mejora contará con un aumento de su ancho útil y condiciones geométricas, para lo cual se establece una franja que corresponde con Sistema General de infraestructura viaria de 8 metros a partir de la línea exterior de la explanación en su margen derecha que se extiende hacia el SRPAG2, y que consiste en una ampliación en toda la longitud de contacto de la carretera en ese tramo con el sector, debiendo ser realizado en el momento de la urbanización de esa zona y antes del acta de recepción de la misma.

B.2.- SUSO/I-1 Llano Alegre

En el SUSO/I-1 Llano Alegre la franja de servidumbre que se fija por la Ley de Carreteras en 15 metros en la GC-2 partir de la franja de dominio (8m), en el caso concreto de este sector se propone que se reduzca a una franja de 7 m en vez de 15, justificado en que se ha modificado de forma accidental la arista exterior de explanación trasladándose 8 m justo hasta el borde del sector, no habiendo habido ningún motivo aparente por necesidad de la ejecución del proyecto de carretera para que esta situación se produjese, sino por una sobre excavación del terreno. Esta propuesta deberá tener la autorización correspondiente del Gobierno de Canarias según procedimiento que permite, siempre que exista justificación, la Ley de Carreteras, iniciado mediante solicitud, que ha realizado el Ayuntamiento.

Una vez tramitado el expediente de reducción del ancho de la franja de servidumbre, se elevó la propuesta al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 58.2 del Decreto 13/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias y a la petición municipal. Este acuerdo del Consejo de Gobierno fue favorable, aprobándose mediante *Decreto 85/2012, de 11 de octubre, por el que se fijan las dimensiones de las zonas de protección de la carretera de interés regional GC-2, junto al Sector de planeamiento SUR 8.2 (Industrial en Llano Alegre, término municipal de Santa María de Guía (Gran Canaria)*, y publicándose el mismo en el BOC nº 205, de 19 de octubre de 2012.

Se fijan las dimensiones de las zonas de protección de la carretera de interés regional GC-2, en los siguientes términos:

- Zona de dominio público: 8 metros.
- Zona de servidumbre: 7 metros.
- Zona de afección: 15 metros.
- Línea límite de edificación: borde exterior de la zona de servidumbre.
- En consecuencia, la valla de cerramiento de la carretera quedará en la zona de dominio público, lo más próximo posible a la arista exterior de la explanación de la carretera.

Las afecciones de las carreteras comprendidas en este sector son establecidas en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada: Fichero de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable.

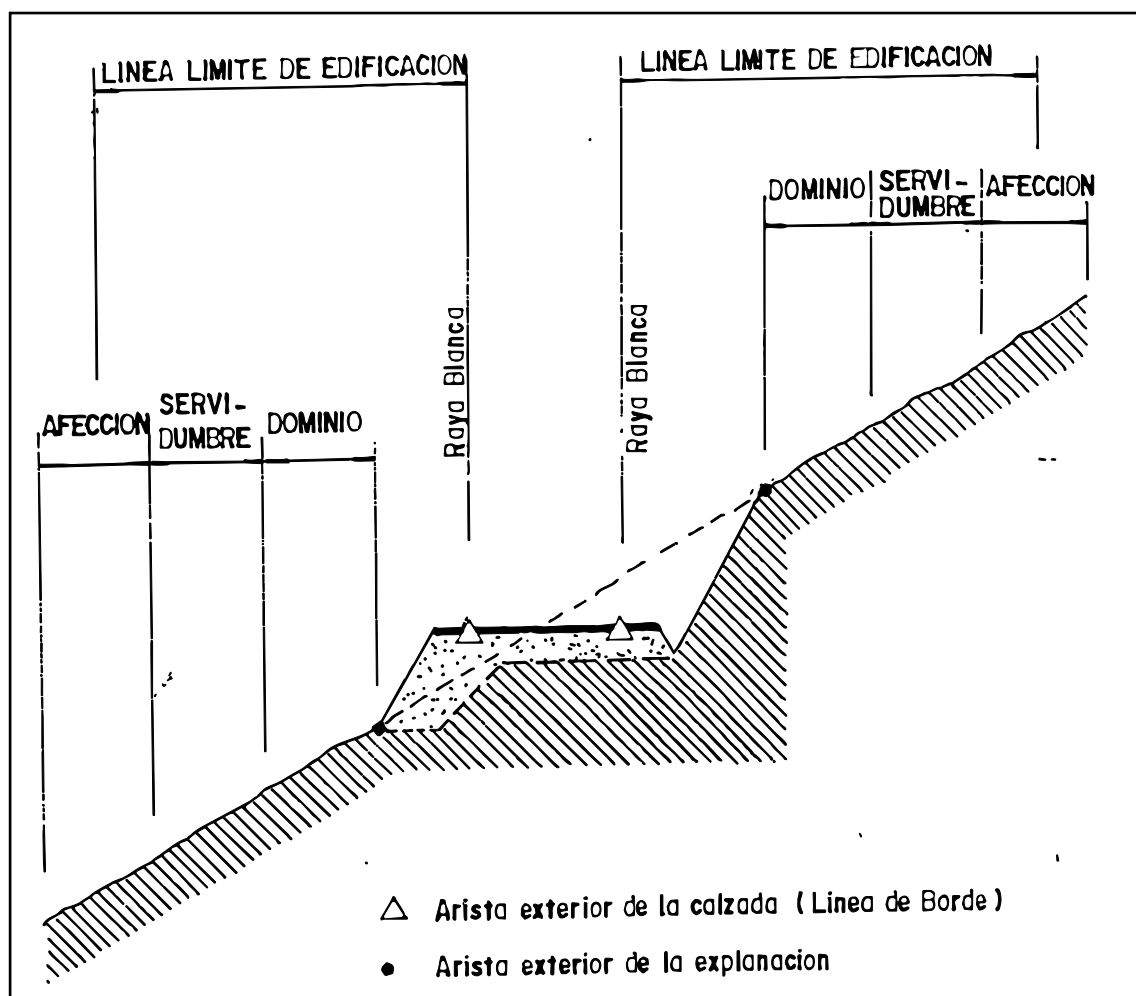
Con respecto a la margen derecha de la carretera GC-2, ubicada enfrente del sector SUSO/I-1, siguen vigentes las distancias que se establecen para las zonas de protección y la Línea Límite de Edificación que figuran en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

C.- Suelo urbano

En suelo urbano, la línea límite de edificación se ha fijado atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera (artículo 47.1 Ley de Carreteras de Canarias y artículo 85 del Reglamento de Carreteras de Canarias).

Dicha línea límite de edificación se grafa en los Planos de Ordenación correspondientes a las alineaciones, rasantes y afecciones.

ESQUEMA DE FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS



CLASE DE CARRETERA	ANCHO DE FRANJA (M.)			LINEA LIMITE 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.

Artículo 101 Determinaciones de aplicación a áreas residenciales o turísticas y nuevas urbanizaciones.

1.- Según dispone el artículo 33 de la Ley 9/1991 en las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas, y por tanto los suelos urbanizables deberán contemplar el preceptivo carril para uso exclusivo de bicicletas y quedar este reflejado en el documento.

2.- 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 anti ruido, semaforizaciones y demás equipamientos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).

3.- Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como suelo urbanizable, 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).

Artículo 102 Determinaciones de aplicación para la Carretera de Interés Regional GC-2.

1.- Paseo peatonal de borde:

El paseo peatonal de borde que aparece señalado en los márgenes de la carretera GC-2, deberá ceñirse a las siguientes determinaciones, concretamente, entre otros, en los suelos urbanizables:

- SUSO/R-10 Finca Clavijo,
- SUSNO/T-1 Lomo Guillén
- SUSO/I-1 Llano Alegre

Así, deberá quedar situado por detrás de la zona de dominio público que fue expropiada con motivo de la construcción de la carretera GC-2, y en todo caso, por detrás de la valla de cierre de la autovía o de los muros de cerramientos de las parcelas colindantes con la carretera, ya que el peatón no puede tener acceso directo a la autovía. Esta senda peatonal deberá, por

razones de seguridad vial, estar completamente segregada de la autovía debiendo quedar adecuadamente protegido el peatón del tráfico.

2.- Situación de infraestructuras respecto a la GC-2.

Con carácter general las infraestructuras propuestas en tuberías se dispondrán como mínimo a 23 metros, medidos desde la futura arista exterior de la explanación de la futura autovía y en cualquier caso a 30 metros correspondiente a la línea de edificación, medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera más próxima a la canalización.

Esta ordenación no interrumpirá las obras de drenaje de la autovía.

3.- Proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afectan a la red de interés Regional de Carreteras.

Estas actuaciones requieren el informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas 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 las Carreteras, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes, y en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

Sección 3ª Bienes de dominio público hidráulico

Artículo 103 Régimen aplicable a los bienes de dominio público hidráulico.

1.- El régimen de protección de aguas se recoge en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, y los Reglamentos para su desarrollo y ejecución.

2.- De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Aguas, en todo lo no regulado por la referida ley y sus reglamentos de desarrollo, se aplicará la legislación del Estado.

3.- En desarrollo de la Ley de Aguas, y con rango superior al presente Plan General de Ordenación, se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de Gran Canaria.

4.- De conformidad con la previsión legal, todos los cauces públicos, barrancos y afluentes, con independencia de su entidad, así como los lechos de las lagunas y embalses, tendrán la consideración de Dominio Público Hidráulico, con la calificación de suelo rústico de protección hidrológica.

5.- La superficie correspondiente al cauce público en cada barranco será fijada por el deslinde correspondiente tramitado por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. En cada margen del cauce deslindado deberá respetarse una zona de servidumbre de 5 metros, en la que cualquier tipo de obra, instalación o actuación precisará autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas (artículo 58.3 de la Ley 12/1990, de Aguas).

6.- Igualmente, en ambos márgenes se debe considerar la zona de policía de 25 metros. En dicha zona quedarán condicionadas a autorización determinadas obras, instalaciones o actuaciones conforme establece el artículo 59 de la Ley 12/1990, de Aguas.

7.- El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto del territorio. Dicha prohibición se extiende tanto a los vertidos directos como a la instalación de pozos filtrantes. La instalación de plantas o equipos de tratamiento de aguas contaminadas, de

origen doméstico, industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas. A efectos de vertidos, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado, tienen la consideración de cauce público.

8.- Respecto del régimen específico para las infraestructuras en suelo rústico, debe atenderse a lo siguiente, debiendo estar recogido expresamente por el planeamiento lo siguiente:

a) Con relación al dominio público hidráulico

1.- Las infraestructuras viarias, hidráulicas, hidráulico-sanitarias, de servicios y otras deberán planificarse fuera de los terrenos de dominio público hidráulico, por lo que deberá preverse la calificación de terrenos adecuados para su asentamiento. En especial, la planificación territorial deberá contemplar la reserva de suelo para las instalaciones relacionadas con los recursos hidráulicos (producción industrial de agua, redes de conducción, almacenamiento, etc), en concordancia con los incrementos de población, incrementos de dotaciones y mejora de servicios previstos.

2.- Cualquier actuación, con independencia de la aprobación del Plan objeto de este informe, con afección al dominio público hidráulico y/o sus zonas de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, y, en su caso, deberá obtenerse, si procediera, la correspondiente concesión o autorización administrativa para su ejecución.

3.- En su introducción, hace mención a la restricción al acceso rodado en dicha zona. Sin embargo, dentro de aquellos elementos autorizados para el acceso permanente a dicha zona deberá aparecer el personal del Consejo Insular de Aguas, pues este deberá tener acceso en todo momento a cualquiera de las zonas de Dominio Público Hidráulico.

b) Con relación a las infraestructuras hidráulicas:

Abastecimiento

1.- Quedará garantizado el incremento de suministro de agua, de acuerdo con las diferentes dotaciones consideradas, así como la capacidad de almacenamiento para siete días de reserva.

2.- Se considerará la infraestructura hidráulica necesaria para el transporte y distribución del recurso, justificando, en su caso, la suficiencia de la existente.

3.- Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, debiéndose contemplar en el diseño de las mismas el adecuado vertido de las salmueras generadas.

Saneamiento y depuración

1.- Se contemplarán las redes necesarias para la evacuación de las aguas residuales generadas y su incorporación a la red general, justificando la suficiencia de la misma. En caso contrario, se prolongarán las nuevas redes hasta la planta de tratamiento donde hayan de tratarse estos caudales complementarios.

2.- Se garantizará la capacidad del sistema de depuración existente ante los nuevos caudales aportados, considerándose, en caso de insuficiencia, las ampliaciones necesarias de las instalaciones y la reserva de suelo pertinente.

Vertido y reutilización

1.- El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto del territorio. Dicha prohibición se extiende tanto a los vertidos directos como a la instalación de pozos filtrantes (pozos negros). La instalación de plantas o equipos de tratamiento de las aguas contaminadas, de origen doméstico, industrial o cualquier otro, precisará de autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas. A los efectos de vertidos, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado tienen la consideración de cauce público.

2.- Las aguas residuales tratadas se integrarán en los sistemas generales de vertido y reutilización existentes, teniéndose en cuenta, de resultar necesaria, la ampliación de los mismos.

Obras hidráulicas

1.- Conforme a las competencias del Consejo Insular de Aguas y lo recogido en la legislación vigente en materia de aguas, deberá indicarse en la planificación territorial que se examine, la necesidad de obtener informe favorable, autorización o concesión del citado organismo autónomo para la instalación o ejecución de las obras o elementos vinculados a los elementos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de agua, sistemas de vertido de aguas, etc).

2.- Los elementos de ordenación de la presente planificación no podrán menoscabar, limitar o condicionar las competencias del Consejo Insular de Aguas, ni modificar parámetros, condiciones o procedimientos recogidos en la planificación hidrológica.

Artículo 104 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.

2.- 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.

3.- 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.

Entre tanto, el volumen mínimo de extracción autorizado será de 5.000 m³, 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.

4.- En tanto se aprueben los Planes de Uso y Gestión de cuencas, 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 105 Condiciones del uso del agua en el suelo de uso industrial.

1.- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en los suelos de uso industrial, o aquellos que en un futuro se califiquen, antes del otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, se deberá 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 106 Condiciones del uso del agua en urbanizaciones o 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.

CAPÍTULO II. PATRIMONIO HISTÓRICO**Artículo 107 Definición de Patrimonio Histórico Municipal.**

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.). Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de Santa María de Guía, estarán englobados en alguna de las siguientes categorías:

a) Monumento: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

- c) Jardín Histórico:** Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.
- d) Sitio Histórico:** Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
- e) Zona Arqueológica:** lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.
- f) Zona Paleontológica:** lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.
- g) Sitio Etnológico:** lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A estos efectos, a continuación se relacionan los Bienes de Interés Cultural del municipio de Santa María de Guía:

DENOMINACIÓN BIC	CATEGORÍA	FECHA DE PUBLICACIÓN	ESTADO
Casa Natal del Canónigo Gordillo	Monumento	BOC 6 Abril 2001	Declarado
Inmueble sito en calle Marqués de Muni, 3, esquina a calle Cuartel, Inmueble sito en calle Cuartel, 10	Monumento	BOC 26 Abril 1995	Incoado
Casco antiguo de Santa M ^a de Guía	Conjunto Histórico	BOE 2 Noviembre 1982	Declarado
		BOC 17 Enero 1994	Incoado
Tagoror del Gallego	Zona Arqueológica	BOC 16 Julio 1993	Declarado
Cenobio de Valerón	Zona Arqueológica	BOE 25 Noviembre 1978	Declarado
		BOC 19 Agosto 1992	Incoado
Iglesia Parroquial de Santa M ^a de Guía	Monumento	R.D. 2372/1981, 24 Julio 1981	Declarado

Los Bienes de Interés Cultural que se incoen o se declaren por la Administración Competente, se ajustarán a lo determinado en su declaración, de conformidad con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y serán considerados como parte del Patrimonio Histórico del Municipio de Santa María de Guía.

- 2. Catálogos arquitectónicos municipales y cartas arqueológicas municipales,** siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

Se aneja como documento complementario del presente PGO el *Catálogo de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnográfico*, de conformidad con lo estipulado en el *Capítulo III “De los Catálogos Arquitectónicos Municipales”, Título II*, de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. Se entenderá como parte integrante del mismo el *Catálogo de Edificaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Guía*.

También forman parte del Patrimonio Histórico municipal los elementos singulares territoriales, como el conjunto de elementos, hitos y obras civiles que se consideran integrantes de la imagen del territorio rural del municipio y de la isla y que contribuyeron en su momento a solventar necesidades de comunicaciones (caminos reales, puentes), de propiciar actividades como el

pastoreo (hitos de protección de los pastores), hidráulicas (pilares de agua), tapias, almenados, chimeneas, o análogos y, por tanto, partícipes de sus características intrínsecas y representantes de su historia.

Artículo 108 Área de Influencia del Patrimonio Histórico.

1.- La zona inmediata, colindante, con los elementos, conjuntos y yacimientos arqueológicos catalogados, que no necesariamente ha de coincidir con las áreas de protección de los BIC, se constituye como un Área de Influencia o de respeto, cuyo objeto es el aseguramiento de la implantación del objeto de su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación o análogas características, y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural.

2.- En tanto no se realicen actuaciones debidamente desarrolladas, según la categoría de suelo y grado de intervención permitidos, en Áreas de Influencia o de respeto, no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su valor histórico y cultural.

Artículo 109 Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se ordenará mediante Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC, y que son:

Instrumentos de Desarrollo	Bien de Interés Cultural
Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Guía	Conjunto Histórico

Artículo 110 Niveles de protección.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos catalogados los siguientes grados de protección:

a) Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Santa María de Guía. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.
2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

Artículo 111 Tipos de intervención en el Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Catálogo Arquitectónico Municipal determinará, en función del grado de protección, el tipo de intervención realizable en cada uno de los bienes catalogados, según las definiciones siguientes:

a) Son obras de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) Son obras de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

c) 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.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

e) Son obras de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Entre las obras de remodelación se incluyen las de ampliación, remonta y reestructuración.

- Ampliación: consiste en las obras que tiene como finalidad la ampliación del inmueble mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.
- Remonta: consiste en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que

se añade deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido en la estructura existente.

- **Reestructuración:** las obras de reestructuración constituyen alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas. La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Artículo 112 Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.

1.- El presente PGO establece mecanismos para controlar las intervenciones en el Patrimonio Histórico regulando el trámite previo y la documentación mínima.

2.- Para la concesión de toda clase de licencias de obras en el Patrimonio Histórico, en áreas catalogadas (conjuntos arqueológicos), o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la emisión de Informe favorable del Órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

3.- Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado final de la ejecución de la obra.

Artículo 113 Obligaciones de conservación.

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:

- 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% 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 del 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 cerramientos 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.

c) En solares:

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

Artículo 114 Conservación y Protección del Patrimonio Catalogado.

La catalogación de elemento o bien (o declaración de BIC) implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y de la Administración Pública, de conformidad en lo establecido en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de los Yacimientos Arqueológicos y en los Monumentos documentalmente reconocidos mediante su catalogación.

Su uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección asignado.

Artículo 115 Edificaciones catalogadas en suelo urbano y urbanizable.

1. Especial situación y numeración de las edificaciones catalogadas incluidas en suelo urbano y urbanizable, puesto que las que se encuentran en ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada tienen unas determinaciones especiales de uso e intervenciones distintas al suelo rústico, con independencia de la necesidad de protección y recuperación.

2. En el caso de sectores no ordenados deberán ser insertados en la nueva trama una vez se redacten y aprueben los instrumentos de desarrollo, y siempre que no se trate de bienes muebles (que se podrán trasladar).

Sección 1ª PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Artículo 116 Determinaciones Generales.

El presente PGO regula las intervenciones a realizar sobre el patrimonio arquitectónico y etnográfico de Santa María de Guía, que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:

A) **Elementos catalogados como bienes muebles e inmuebles, en el Catálogo anexo al presente PGO** y localizado fuera del ámbito del *Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Histórico de Santa María de Guía*.

En el catálogo correspondiente se establecerán medidas particulares complementarias para cada unidad dependiendo de sus particularidades específicas.

Se establecen distintos grados de protección atendiendo al análisis y valoración de cada una de las piezas y a sus posibilidades de adaptación a las necesidades actuales, así como a su localización, integración en el entorno y participación en las estrategias globales de revitalización de la ciudad propuestas en el Plan. Dichos grados de protección irán introducidos en base a la clasificación de los bienes realizada, teniendo en cuenta su naturaleza diferente.

Cada una de las fichas del catálogo indica el grado de protección aplicable al inmueble y se establecen, en su caso, especificaciones particulares que tendrán carácter obligatorio.

El Ayuntamiento dictará, en el sentido de tales epígrafes, órdenes de ejecución ateniéndose al procedimiento indicado en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 52 de la misma Ley.

B) **Elementos catalogados por el PGO, declarados o que poseen expedientes de declaración de Bienes de Interés Cultural (BIC)**. El ámbito del Casco Histórico declarado BIC se encuentra dentro de la delimitación del PEPR del casco de Guía, pero no todos los edificios catalogados por el citado instrumento se encuentran necesariamente dentro del ámbito del BIC.

Por ello, el PGO regula las intervenciones sobre los inmuebles de interés cultural incluidos en el Catálogo del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Guía* y, también, aquellos que desde este PGO se consideran por su valor cultural, histórico o etnográfico, aunque no estén en las normas anteriores.

El grado de protección que corresponde a estos inmuebles es el otorgado por el documento específico que los ha catalogado, en virtud de lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, y, en su defecto, tendrán, de forma precautoria, el grado máximo de protección, debiendo prevalecer, en cualquier intervención, la conservación y restauración de los elementos originales.

Estos edificios se incluyen en el *Catálogo* específico de protección del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco de Guía en vigor. Para aquellos aspectos no regulados expresamente, le serán aplicables las determinaciones establecidas para el suelo rústico donde se localicen estos inmuebles catalogados.

Artículo 117 Catálogo de Edificios de Interés Arquitectónico y Etnográfico.

El Ayuntamiento de Santa María de Guía aprobará como documento integrado en el PGO del Municipio el Catálogo Arquitectónico y etnográfico que deberá mantener actualizado, estableciendo el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, en función de los artículos 45 y 46 de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los Grados de Protección y Tipos de Intervención se especificarán y pormenorizarán por elementos e inmuebles en particular, que constará en el epígrafe definido en el propio catálogo.

En el caso de los elementos del Patrimonio Histórico, en su concepción general, el grado de protección de los bienes inventariados será siempre integral, y sobre ellos solo se admitirán intervenciones de conservación y, en su caso, de restauración.

En concreto, la protección de los bienes muebles e inmuebles de interés etnográfico se regirán por las disposiciones relativas a los bienes de interés cultural o incluidos en el *Catálogo de Edificios de Interés Arquitectónico y Etnográfico* donde se dispondrán y protegerán los considerados más relevantes y de mayor fragilidad.

En este Catálogo serán considerados los inmuebles que constituyan construcciones individuales o conjunto resultado del hábitat popular, elementos arquitectónicos singulares, los ligados a la producción económica y los edificios, obras civiles y de ingeniería que reúnan interesantes características etnográficas.

Todos estos bienes de interés etnográfico serán extraídos de la Carta Etnográfica del Municipio y escogidos con los criterios mencionados anteriormente.

Artículo 118 Condiciones de Conservación.

1.- Los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de la Protección del Patrimonio catalogado deberán ser especialmente conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios, o en su caso por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos.

2.- Por condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, se entienden las definidas en las Ordenanzas de edificación del Municipio, además de las indicadas, en su caso, en la ficha correspondiente.

3.- Si la autoridad local considera que un edificio catalogado no está siendo preservado adecuadamente, podrá notificar a la propiedad los trabajos que considera necesarios para la conservación del edificio.

4.- Cuando los propietarios o titulares de derechos reales, no ejecuten las acciones a que nos referimos en los apartados 1 y 2, los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de dichas obras, en consonancia con el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

5.- En caso de que se demostrase fehacientemente la imposibilidad, por parte de los propietarios o titulares de derechos, de hacer frente a los gastos derivados de las obligaciones expuestas en los apartados precedentes, dado su nivel de renta, el Ayuntamiento se hará cargo subsidiariamente de dichas obligaciones, o en su caso, de la parte de las mismas que considere necesario.

Artículo 119 Derechos derivados de la Protección del Patrimonio Histórico.

Con independencia de las medidas reguladas en el artículo anterior, y en el marco de cooperación de las administraciones para con los propietarios de los bienes incluidos en catálogos se aplicarán las subvenciones siguientes:

1.- Los inmuebles afectados por la ordenanza de protección podrán gozar de la exención del Impuesto Municipal de Bienes Inmuebles, como incentivo para la restauración o rehabilitación del patrimonio histórico.

2.-Asimismo podrán gozar, a modo de incentivo, de una subvención del 50% de las tasas de licencia municipal de obras, aquellas que se vayan a realizar en edificios afectados por el grado:

- 1.1. Protección Integral
- 1.2 Protección Ambiental
- 1.3. Protección Parcial

3.-Los declarados BIC durante el periodo de vigencia del Catálogo estarán exentos del pago de licencias.

Artículo 120 Ruina.

En los edificios afectados por esta ordenanza, el mal estado de conservación exigirá su recuperación inmediata mediante la adopción de las medidas precisas, sin que en ningún caso las reparaciones atenten contra las partes del edificio en estado normal de conservación y los edificios colindantes, ni supongan la desaparición de los elementos interesantes del inmueble. Entendiéndose, por tanto, que si se declarase formalmente en ruina alguno de estos inmuebles, deberán ser rehabilitados y no sustituidos. Deber que de no llevarse a efecto propugnará la aplicación de las medidas incluidas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 121 Intervenciones en la protección integral.

1.- Estos inmuebles o elementos territoriales deben conservar íntegramente su aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización básica interior, en el caso de que posea uso, debiendo por tanto mantenerse su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura, así como su trazado tipológico principal.

2.- En el caso de edificaciones en que la disposición de huecos y el tratamiento de los mismos se haya alterado deberá restablecerse a su estado original. Estos casos indican en su ficha del catálogo y la obligatoriedad de readaptar los huecos a lo indicado en la ordenanza. Igualmente se aplicará para el caso de volúmenes añadidos que no guarden ninguna relación lingüística ni volumétrica con el original.

3.- No podrán realizarse obras de ampliación tanto en horizontal como en vertical que aumente el volumen edificable total aunque sí, obras interiores de altillos que no afecten a la tipología del edificio ni a su concepción estructural. Igualmente no podrán realizarse, marquesinas y pérgolas exteriores abiertas o cerradas, ni modificar la forma ni el tipo de material originario de la cubierta.

4.- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán realizarse los tipos de actuaciones siguientes:

- Restauración

- Reposición de elementos y eliminación de añadidos.
- Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente
- Actualización de las instalaciones
- Demolición de obras añadidas.
- Sustitución, excepcional y técnicamente demostrada con informe de facultativo competente, de elementos portantes antiguos en estado de agotamiento, debiendo ser sustituido por otro de técnica y material moderno que no cambie el aspecto ni el volumen del antiguo y que no aumente la superficie útil del habitáculo que conforma.

5.- Rehabilitaciones que vayan encaminadas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior para adaptarlo al nuevo uso, manteniendo la estructura preexistente interior, así como situación de comunicaciones y patios, salvo consideración más estricta del catálogo.

6.- Para los elementos singulares territoriales como muros, caminos, bancales, etc., podrán realizarse sólo las obras que estrictamente defina el catálogo.

Artículo 122 Usos.

1.- Para las edificaciones, construcciones e instalaciones catalogadas que carecen de una regulación específica en la Normativa de ordenación pormenorizada, con carácter general se establecen los usos siguientes:

a) Para aquellas edificaciones y construcciones con uso residencial preexistente acreditado, el uso **predominante** será el residencial en vivienda unifamiliar.

Para aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a la actividad agraria, sin uso residencial preexistente acreditado, el uso **predominante** será el propio para el que fue diseñado y por el que ha sido catalogado.

El uso residencial se podrá implantar como **alternativo**, en una edificación protegida en el Catálogo que no tuviera previamente el uso residencial acreditado, es decir, en aquellas edificaciones con uso previo agropecuario o de infraestructuras ligadas al suelo rústico (Molino, pozo, etc), debiéndose atener a las condiciones del art. 44 de estas Normas, especialmente en su apartado 3 y siempre que el tipo de intervención establecidos en la ficha del catálogo lo permita.

El uso de casa rural y hotel rural se podrá implantar como **alternativo** en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

Los usos comunitarios de utilidad pública e interés social y los singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, calificados como dotación o equipamiento, se podrán implantar como **alternativos** en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

b) A efectos de la regulación de usos de este apartado se entiende como usos **complementarios** vinculadas a las edificaciones destinadas, o que se vayan a destinar, al uso residencial o turístico, en la modalidad de casa rural o hotel rural, los siguientes:

- Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
- Garaje como complemento a la vivienda unifamiliar en caso de poder situarse en la edificación.

- Cuartos de aperos preexistentes en la edificación y acreditados.
- Alpende, corrales, graneros preexistentes en la edificación.
- Infraestructuras de carácter tradicional como Molinos y edificaciones ligadas a pozos, etc.

2.- Aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones incluidas en el Catálogo y que están reguladas en el Título XII DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN (DT) O EQUIPAMIENTO (EQ) EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE de la Normativa de Ordenación Pormenorizada; los usos permitidos, alternativos y complementarios serán los establecidos en los artículos correspondiente de esa normativa.

Artículo 123 Intervenciones en la protección ambiental.

1.-Estos edificios deben mantener íntegramente su aspecto exterior, manteniendo los muros y elementos que conforman el volumen exterior de la edificación, a excepción de lo indicado en el apdo. 2, así como su cubierta y volumen construido, con la salvedad expuesta en el apartado 3.

2.-En aquellos edificios en que se hayan producido reformas en cuanto a la disposición de los huecos en fachada, se deberá proceder al restablecimiento de la solución original. Para los mismos, su ficha correspondiente del catálogo indicará la necesidad de adecuación a la Ordenanza en cuanto a este particular.

3.- 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, que como máximo será un 25% del preexistente (debidamente acreditado).

- La superficie útil máxima de ampliación será de 15 m², y siempre estará destinada a la dotación de servicios de baño y cocina.

- La superficie construida total, incluyendo la edificación existente y la ampliación prevista, no podrá superar los 120 m² construidos. A estos efectos, las superficies cubiertas por dos de sus lados se considerarán al 50%.

4.-Las obras de ampliación que se ejecuten deben de realizarse en planta baja y estarán en consonancia con la tipología de la edificación existente, empleándose los mismos materiales (carpinterías, cubiertas, colores), manteniendo la armonía con su entorno en relación a volúmenes, desniveles y proporción de huecos de forma tal que quede garantizada su integración formal y estética en el conjunto. Nunca podrá sobresalir el nuevo volumen por encima del nivel de cumbrera de la edificación antigua.

5.-Las obras de reparación, mejora y conservación de las edificaciones preexistentes respetarán la morfología y los materiales originales. Sustitución, excepcional y técnicamente demostrada con informe de facultativo competente, de elementos portantes antiguos en estado de agotamiento, debiendo ser sustituido por otro de técnica y material moderno que no cambie el aspecto ni el volumen del antiguo y que no aumente la superficie útil del habitáculo que conforma.

6.- Los aledaños de las edificaciones serán igualmente tratados con las mismas características de integración que la edificación, permitiéndose en primer lugar los muros de contención de no más de 2,5 m de altura, siendo éstos de piedra seca del lugar. Las superficies horizontales o

enrampadas serán tratadas con empedrados aptos para el paso peatonal o de vehículos y nunca serán superficies acabadas en hormigón o asfalto. Para el acceso a las viviendas, prevalecerá el existente, pudiéndose acondicionar en las condiciones citadas anteriormente o ensanchar para el paso de un vehículo.

7.- Rehabilitaciones que vayan encaminadas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior para adaptarlo al nuevo uso, salvo consideración más estricta del catálogo.

Artículo 124 Usos

1.- Para las edificaciones, construcciones e instalaciones catalogadas que carecen de una regulación específica en la Normativa de ordenación pormenorizada, con carácter general se establecen los usos siguientes:

a) Para aquellas edificaciones y construcciones con uso residencial preexistente acreditado, el uso predominante será el residencial en vivienda unifamiliar.

Para aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a la actividad agraria, sin uso residencial preexistente acreditado, el uso predominante será el propio para el que fue diseñado y por el que ha sido catalogado.

El uso residencial se podrá implantar como alternativo, en una edificación protegida en el Catálogo que no tuviera previamente el uso residencial acreditado, es decir, en aquellas edificaciones con uso previo agropecuario o de infraestructuras ligadas al suelo rustico (Molino, pozo, etc), debiéndose atener a las condiciones del art. 44 de estas Normas, especialmente en su apartado 3 y siempre que el tipo de intervención establecidos en la ficha del catálogo lo permita.

El uso de casa rural y hotel rural se podrá implantar como alternativo en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

Los usos comunitarios de utilidad pública e interés social y los singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, calificados como dotación o equipamiento, se podrán implantar como alternativos en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

- Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
- Garaje como complemento a la vivienda unifamiliar en caso de poder situarse en la edificación.
- Cuartos de aperos preexistentes en la edificación y acreditados.
- Alpendes, corrales, graneros preexistentes en la edificación.
- Infraestructuras de carácter tradicional como Molinos y edificaciones ligadas a pozos, etc.

2.- Aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones incluidas en el Catálogo y que están reguladas en el Título XII DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN (DT) O EQUIPAMIENTO (EQ) EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE de la Normativa de Ordenación Pormenorizada; los usos permitidos, alternativos y complementarios serán los establecidos en los artículos correspondiente de esa normativa.

Artículo 125 Intervenciones en la protección parcial

Las estrictamente establecidas en la ficha individual del catálogo arquitectónico. Pueden asimismo realizar obras de restauración (en general) o rehabilitación (sólo en el caso de edificios). Los inmuebles donde se encuentren el bien a proteger o, en general las zonas no protegidas, podrán ser intervenidas sólo con obras encaminadas a contribuir a conservar el bien que se protege.

Artículo 126 Usos

1.- Para las edificaciones, construcciones e instalaciones catalogadas que carecen de una regulación específica en la Normativa de ordenación pormenorizada, con carácter general se establecen los usos siguientes:

a) Para aquellas edificaciones y construcciones con uso residencial preexistente acreditado, el uso predominante será el residencial en vivienda unifamiliar.

Para aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a la actividad agraria, sin uso residencial preexistente acreditado, el uso predominante será el propio para el que fue diseñado y por el que ha sido catalogado.

El uso residencial se podrá implantar como alternativo, en una edificación protegida en el Catálogo que no tuviera previamente el uso residencial acreditado, es decir, en aquellas edificaciones con uso previo agropecuario o de infraestructuras ligadas al suelo rustico (Molino, pozo, etc), debiéndose atener a las condiciones del art. 44 de estas Normas, especialmente en su apartado 3 y siempre que el tipo de intervención establecidos en la ficha del catálogo lo permita.

El uso de casa rural y hotel rural se podrá implantar como alternativo en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

Los usos comunitarios de utilidad pública e interés social y los singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas, calificados como dotación o equipamiento, se podrán implantar como alternativos en las edificaciones preexistentes residenciales o de otro uso, siempre que el tipo de intervención establecido en la ficha del catálogo lo permita.

- Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
- Garaje como complemento a la vivienda unifamiliar.
- Cuartos de aperos preexistentes.
- Alpendes, corrales y graneros.
- Infraestructuras de carácter tradicional como Molinos y edificaciones ligadas a pozos, etc.

2.- Aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones incluidas en el Catálogo y que están reguladas en el Título XII DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIÓN (DT) O EQUIPAMIENTO (EQ) EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE de la Normativa de Ordenación Pormenorizada; los usos permitidos, alternativos y complementarios serán los establecidos en los artículos correspondiente de esa normativa.

Sección 2ª Patrimonio Arqueológico

Artículo 127 Yacimientos Arqueológicos

1.- En defecto de regulación por la Carta Arqueológica del Municipio de Guía, documento que forma parte como información urbanística de este Plan General, se establece en función del artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, una protección integral para los Yacimientos Arqueológicos ya catalogados que, por su importancia cultural, han de ser objeto específico e inmediato de protección, estudio y conservación.

Estas áreas son reconocidas en el presente documento como suelo rústico de protección cultural.

2.- El Plan General de Ordenación delimita unas áreas consideradas como potenciales albergadoras de yacimientos arqueológicos.

Estas áreas tendrán la denominación de Áreas de Probabilidad Arqueológica, recayendo tanto en suelo urbano como suelo urbanizable.

Artículo 128 Determinaciones de protección para los yacimientos arqueológicos

De conformidad con el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias sobre la protección cautelar de los yacimientos, serán de aplicación las siguientes determinaciones de protección para los yacimientos arqueológicos con protección integral:

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo realizar una excavación arqueológica, en toda la superficie afectada, por técnico competente, y la emisión de un informe del órgano competente en la materia o, en su defecto, por un equipo técnico - científico cualificado, siempre que el precitado órgano expresamente lo autorice.
- c) El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia, iniciándose antes de un mes. Al terminar dicha excavación de urgencia se emitirá inmediatamente un informe que especificará si se deben continuar los trabajos, plazos máximos de ejecución y posibilidad de la obra solicitada o necesidad de conservar los restos *"in situ"*.

En las zonas inmediatas colindantes al yacimiento delimitado, así como en los Sistemas Generales de naturaleza arqueológicos y en el suelo rústico de protección cultural, para la realización de obras se deberá certificar, previamente a la concesión de licencia, por el Equipo técnico - científico especialmente cualificado, la carencia de elementos de valor arqueológico en el punto en que se haya de ejecutar el elemento en cuestión.

Artículo 129 Determinaciones de protección para las áreas de probabilidad arqueológica

De conformidad con los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias serán de aplicación las siguientes determinaciones de protección para las *Áreas de Probabilidad Arqueológica*:

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptiva la emisión de un informe del Órgano competente en la materia o en su defecto, por un Equipo técnico científico cualificado, siempre que el mencionado órgano expresamente lo autorice.

b) Si el informe no considera necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo, se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.

c) Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a proteger el lugar bajo la categoría de protección integral y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.

3. En cuanto a los hallazgos casuales de material arqueológico, se aplicará el artículo 70 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que establece el régimen de este tipo de hallazgos.

CAPÍTULO III. MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 130 Medidas para la prevención de riesgos naturales de las áreas delimitadas en el plano IA.16 del presente PGO

1. Medidas de prevención para ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones

En este sentido, se considera por su ubicación que, en el núcleo urbano de Guía deberán adoptarse medidas de disminución de la vulnerabilidad, por riesgo de inundaciones, como las siguientes:

- a) Restauración y mantenimiento de los cauces de los barrancos
- b) Limpieza periódica de obstáculos que interrumpan el flujo del barranco, concretando la retirada de materiales que puedan llegar a ser peligrosos para el desagüe del agua.
- c) La creación en la zona alta del núcleo urbano de Guía, de estructuras de menor entidad a las presas ya existentes en la zona (Presa de Los Padrones, Presa del Capitán, Presa del Conde y Presa del Regante), que gestionen el flujo de los caudales de escorrentía causado por la precipitación. Estas estructuras podrían ser:
 - Estanques o balsas de retención y detención
 - Estructuras subterráneas de retención, que permiten la retención de agua en el subsuelo, reduciendo el caudal de descarga.
- d) Aplicar tareas de reforestación de la cuenca, que incrementen la intercepción del agua de lluvia para reducir los caudales pico en los barrancos colindantes con el núcleo de Guía, utilizando como guía las especies descritas en este documento normativo.
- e) Muros de protección de desbordamiento de cauce, las partes medias y bajas de los Barrancos de Guía y Gáldar.
- f) Creación de carteles informativos, que adviertan del peligro y notifiquen los usos adecuados del barranco.

2. Medidas de prevención para áreas con riesgo de transgresión marinas

- a) Se hace necesario la elaboración de un plan de actuación de ámbito municipal, para el riesgo de oleaje y viento en los núcleos litorales de riesgo.
- b) Adquisición de material adecuado, con el objeto de obtener información meteorológica con anticipación suficiente, para poder tratarla y adecuarla a las características del

litoral municipal (puntos críticos, mareas y núcleos poblacionales de riesgo), a fin de poder adoptar las pertinentes medidas de prevención.

- c) Divulgación de campañas informativas y de difusión en los núcleos de riesgo, con recomendaciones básicas orientadas al desalojo y protección de las vidas en caso de peligro.
- d) Construcción de barreras protectoras en los núcleos de riesgo.

3. Medidas de prevención para zonas con riesgo de desprendimientos

- a) Revegetar las vertientes marcadas, con problemas de desprendimientos.
- b) Limitar el ganado extensivo, en las vertientes con riesgos de desprendimientos, pues incrementan la peligrosidad de estas zonas frágiles. Por tanto, se hace necesario habilitar zonas de pastoreo que no supongan riesgos de desprendimientos.
- c) Evitar la rotura de pendientes superiores a 20%
- d) Modificación de la geometría actual de las vertientes para conseguir su estabilización y reducir las fuerzas que favorecen el movimiento. Algunas de estas modificaciones podrían ser: rebajar la pendiente, retirar la masa inestable y el material caído, construir terrazas y/o recargar el pie.
- e) Realización de obras de drenajes. Se considera que el principal factor desencadenante de los corrimientos es el agua, tanto superficial como subterránea. La construcción de buenos sistemas de drenaje pretende controlar el movimiento del agua superficial y la cantidad de agua infiltrada, y reducir la presión intersticial del suelo. Algunas actuaciones en este campo son: las vías de desagüe, la selladura de grietas, la revegetación, el bombeo de agua, las pantallas de drenado, etc.
- f) Estructuras de contención. Obras destinadas a mantener la estabilidad de los taludes mediante el sostenimiento del material inestable. Hay dos grandes tipos de estructuras de contención: las rígidas y las flexibles (muros, gaviones, muros vegetales, pilotes, escolleras, anclajes, etc.).
- g) Mejoras y aumento de la resistencia del terreno. Acciones dirigidas a conseguir una mejor compactación del terreno: inyecciones, cosidos, tratamientos térmicos, anclajes, cimentaciones, etc.
- h) Actuaciones para la conservación de suelos. Acciones destinadas a reducir la pérdida de suelo: revegetación, barreras vivas, diques verdes, técnicas agrícolas, etc.
- i) Incorporar mallas en las vertientes con desprendimientos.
- j) Aplicación del factor de seguridad en el diseño de infraestructuras y en la planificación de las obras.

4. Medidas de prevención relacionadas con los incendios forestales

- a) Informar a la población para la prevención de incendios.

- b) Creación de un programa de vigilancia de incendios en los puntos estratégicos de cauces de barranco con existencia de cañaverales y juncales, zonas de palmeral y áreas con masa forestal densa, marcadas en el plano IA.16 de información ambiental.
- c) Eliminación de vertidos urbanos sobre todo cristal, plásticos, material inflamable, y otros, de fácil combustión.

5. Medidas de prevención relacionadas con los incendios en invernaderos

- a) Creación de normativas para regular la implantación de grandes superficies de invernaderos.
- b) Creación de un programa de vigilancia de incendios en los puntos estratégicos cercanos a los invernaderos y a las masas forestales.
- c) Crear un perímetro de protección de entornos, alrededor de los invernaderos, para evitar la propagación de estos a las zonas urbanas.
- d) Eliminación de vertidos y escombros de cualquier naturaleza, anexa a las infraestructuras de los invernaderos, sobre todo de aquellos que sean altamente inflamables.

6. Medidas de prevención relacionadas con riesgo por erupción volcánica

En este caso, y con previsión a la elaboración de la Directriz Básica ante Riesgo Volcánico y del Plan de actuación de ámbito insular para riesgo volcánico, se recomienda tener en cuenta las siguientes medidas:

- a) Proceder a campañas de difusión, para informar a la población acerca de las características del riesgo y medidas de protección.
- b) Divulgación de campañas informativas y de difusión a la población de los núcleos de riesgo, con recomendaciones básicas orientadas al desalojo y protección de las vidas en caso de peligro.
- c) Prever procedimientos y mecanismos posibles de actuación sobre los flujos de lava.
- d) Distribución de filtros y mascarillas entre la población.
- e) Proyectar un plan de evacuación a albergues o zonas comunes, con posible asistencia social.

Artículo 131 Medidas correctoras para la restauración e integración paisajística de áreas degradadas en el plano IA.12 del presente PGO

Se proponen una serie de medidas para la restauración ambiental y paisajística municipal, con el objeto de recuperar los terrenos actualmente degradados, por las acciones relacionadas con las actividades derivadas del abandono de las tierras de labor, de las acciones derivadas de actividades de extracción aislada, (normalmente canteras a cielo abierto de extracción de suelos agrícolas), así como del desdoblamiento de la vía GC-2. Con el fin de controlar los procesos de erosión y restaurando la cubierta vegetal y aspecto natural de los mismos. Estas medidas consisten en:

- Limpieza y eliminación integral de escombros, vertidos de tierras, tuberías y otros inertes, residuos sólidos urbanos, esparcidos derivados y restos de las obras de desdoblamiento de la GC-2.
- Trabajos de aporte parcial y recuperación del suelo fértil agrícola y remodelado topográfico básico, acorde con el relieve del entorno, de las áreas del municipio afectadas por extracción de tierra vegetal y áridos. Para ello, en estas zonas, se deberán acometer acciones encaminadas a:
 - 1-Restauración vegetal de plataformas y taludes existentes, empleando técnicas combinadas de hidrosiembra y plantación manual de especies acordes con el entorno, para ello utilizar las especies arbustivas y arbóreas descritas en la presente Normativa.
 - 2-Aporte, preparación, extendido y rasanteo de capa de suelo fértil, sobre las áreas a recuperar y restaurar. Con el fin de adecuar las pendientes, según las formas dominantes y características geotécnica, en el entorno de actuación.
 - 3-Acometer trabajos de remodelado geométrico y perfilados de taludes de escombreras y áreas de extracción de tierra vegetal.
 - 4-Si fuese necesario, acometer la construcción de muros de contención para evitar deslizamientos del suelo y posibles desprendimientos de materiales.
- Medidas específicas para el litoral
 - 1-Establecimiento de un sistema de vigilancia, inspección y gestión ambiental sobre la zona de servidumbre de protección.
 - 2-Regeneración de zonas degradadas a causa de actividades productivas o de obras de infraestructura aplicando estrictos criterios ambientales y en coordinación con la iniciativa privada.
 - 3-Restauración de la cubierta vegetal con especies autóctonas y endémicas en áreas del litoral degradadas.

Artículo 132 Medidas correctoras para la atenuación del impacto sonoro para áreas industriales.

Se proponen una serie de medidas para atenuar los efectos de los niveles sonoros detectados conforme a las exigencias de la Ley 37/2003 y su desarrollo en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, según lo expuesto en el Plano de ordenación estructural OE.4 Zonificación acústica.

Estas medidas son:

1. La construcción de caballones de tierra frente a la utilización de pantallas acústicas por su mejor apantallamiento acústico, mayor facilidad para alcanzar altura sin elevados costes, menor mantenimiento y mejor integración en el paisaje. La revegetación de caballones de tierra con especies autóctonas facilita enormemente su integración en el paisaje y reduce el impacto visual generado por las infraestructuras viarias a las que apantalla, ocultándolas del campo visual. En general las barreras diseñadas para reducir el ruido son más efectivas cuanto más próximas del foco del emisor se encuentren, optimizando el efecto sombra generado. Por este motivo los caballones de tierra diseñados se deben situar en los lindes de los sectores con la GC-2. Los

caballones han de tener al menos 3 m de anchura en coronación. Es conveniente aclarar que si bien los taludes de los espaldones en el margen con las infraestructuras viarias han de ser mantenidos a fin de no modificar el efecto pantalla de la medida correctora, los taludes en el intradós, espaldones de la cara opuesta, pueden presentar taludes más tendidos que faciliten su construcción e integración con el resto de los usos previstos.

2. Por otra parte, en aquellas zonas donde no es posible el diseño de caballones se proponen pantallas acústicas de 3 y 4 m de altura, fonoabsorbentes en la cara enfrentada con la infraestructura viaria (GC-291).

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN O DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 133 Edificaciones, instalaciones, construcciones, usos y actividades que resulten disconformes con la nueva regulación sobrevenida.

1. Se consideran edificaciones, instalaciones, construcciones, usos y actividades en situación legal de fuera de ordenación, aquellas que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedando, desde la entrada en vigor del presente Plan General, en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se exceptúan de lo establecido en el punto 1 anterior:

a) Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por licencia, cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no haya prescrito, con sujeción al artículo 180 del TRLOTENC.

b) Aquellas edificaciones cuyo cumplimiento es susceptible de subsanar o no supone infracción grave ni sustancial, siendo, en cualquier caso, de aplicación las limitaciones de uso correspondientes, enunciadas en este artículo.

3. Se entienden en situación legal de consolidación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a 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, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

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 autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

De la misma manera, 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.

4. La situación legal de fuera de ordenación se aplicará 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 el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del TRLOTENC. 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 en el TRLOTENC.

Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento, por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

5. La situación de fuera de ordenación, pueden encontrarse, dependiendo de la situación concreta, en los siguientes Grados:

5.1) Las construcciones, instalaciones, edificaciones, usos y actividades se encuentran en Grado I cuando estén en alguna de estas situaciones:

- a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
- b) Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no responda al establecido por el Plan.
- c) Cuando su altura sea inferior o superior en más de dos plantas a la establecida como máxima por la ordenanza de aplicación.
- d) Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con un uso característico residencial.
- e) Cuando se supere el número máximo de viviendas por parcela que sería autorizable como resultado de los parámetros establecidos en la ordenanza zonal o en las normas de planeamiento de desarrollo correspondientes que resulten de aplicación.
- f) Cuando se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior o enclavados en una unidad de actuación, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta que se proceda a la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.
- g) Cuando situadas en suelo rústico incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables para la categoría en la que se ubiquen.
- h) Los que estén situados en zonas de protección o servidumbre de bienes de dominio público.
- i) En el caso de edificaciones residenciales que no tienen carácter arquitectónico o etnográfico en suelo rústico, cuando encontrándose en el interior de un asentamiento agrícola la superficie de la parcela no cumpla la superficie mínima establecida por el PIO-GC (2.000 m²). Por ello, se permitirán agregaciones entre parcelas para llegar a cumplir la superficie mínima, encontrándose en este caso dichas edificaciones en Grado II. Si de la agregación de parcelas resultara una superficie igual o mayor a la determinada para la parcela homogénea del asentamiento agrícola establecida por el PGO, y si la edificación residencial no cumpliera el resto de las condiciones del PGO para ese asentamiento, le seguirán aplicando las condiciones para el Grado II, a no ser que las actuaciones que se propongan vayan encaminadas a su adaptación a la citada Normativa.

5.2) Se entienden en Grado II cuando, resultando disconformes con el Plan General, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior, entendiéndose

como disconformes cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en las diferentes ordenanzas zonales, o sus correspondientes en las normas de desarrollo.

Además, se entienden en Grado II aquellas parcelas incluidas en los asentamiento agrícolas que, cumpliendo con la parcela mínima exigida por el planeamiento insular, no cumplan con la parcela homogénea establecida por este PGO en cada uno de los asentamientos agrícolas.

6. La situación de consolidación llevará aparejado el grado II, y le será de aplicación lo dispuesto en el apartado 5.2) de este artículo.

7. La calificación como consolidación o fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 134 Efectos de la calificación de consolidación o de fuera de ordenación.

1. Con carácter general, se atenderá a lo legalmente establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC y a lo dispuesto en este PGO, en función de los motivos que ocasionan la disconformidad.

2. En este sentido, se diferencian los efectos producidos según que las edificaciones, instalaciones, construcciones, usos y actividades se encuentren en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, pero también según el grado (I o II) en que las clasifica el presente PGO, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

A) Situación legal de consolidación

1. En las instalaciones, construcciones y edificaciones donde el uso agrario no esté expresamente prohibido por el planeamiento (situación de consolidación de Grado II), y que necesiten adaptarse a la normativa sectorial de aplicación en materia de desarrollo rural sostenible, seguridad alimentaria, sanidad animal y vegetal, residuos agrarios, bienestar animal, seguridad e higiene en el trabajo, conservación del medio ambiente y demás normativa sectorial de aplicación, se podrán autorizar las obras de reparación, conservación y mejora y actualización, e incluso de ampliación, para su adaptación a las nuevas normas de funcionamiento de la actividad y el logro de una mayor eficiencia y de un menor impacto ambiental. Ello es de aplicación a:

- Actividades y/o explotaciones agrícolas ubicadas en suelo rústico de asentamiento agrícola o en alguna de las categorías del artículo 55 del TRLOTENC.
- Actividades y/o explotaciones ganaderas ubicadas en suelo rústico de asentamiento agrícola o en alguna de las categorías del artículo 55 del TRLOTENC, cuando incumpliendo las distancias mínimas establecidas con respecto a los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, guarden una distancia superior a 2/3 de la distancia mínima que en cada caso corresponda.

En cualquier caso, se permitirán las actuaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en lo relativo a la regularización de las explotaciones ganaderas.

4. Las edificaciones de carácter residencial situadas en suelo rústico y sin valor etnográfico, podrán encontrarse en situación de consolidación, aplicándoseles en este caso el grado II, siempre que las intervenciones en estas edificaciones no conlleven un aumento de volumen y que no les afecten actuaciones expropiatorias. Con el fin de posibilitar la mejora ambiental de las mismas:

- Se ha de acreditar la no existencia de expediente de infracción urbanística o la imposibilidad de actuación disciplinaria contra ella por el tiempo transcurrido y por supuesto, siempre actuando en una edificación terminada.
- Acondicionamiento de zonas exteriores alrededor del ámbito de la casa y afectas a este uso, como acondicionamiento de pavimentos, escaleras, muretes para parterres de no más de 60 centímetros de alto, siempre chapados de piedra y ajardinamiento y forestación de exteriores (con un mínimo de 2 palmeras o araucarias de 4 metros para rehabilitar), construcción de fosas sépticas enterradas e infraestructuras enterradas necesarias para el funcionamiento de la edificación.
- Fachadas (obra mayor):
 - Redimensionamiento de huecos para ajuste compositivo y aprovechamiento vistas, conformación de zócalos, siempre de piedra de cantería, acabados de fachadas, utilizando preferentemente pinturas a la cal, etc.
 - Obras de mejoras compositivas en paredes ciegas, siempre que pueda realizarse.
 - Obras de colocación de tejados sobre cubiertas planas, siempre con material de teja tradicional y conformando faldones a una, dos o cuatro aguas, evitando convertirse en aleros de tejas que simplemente rodeen pretilos (falso tejado) y pudiendo utilizar el espacio no vidiero resultante para esconder cuartos de instalaciones. Nunca podrá sobrepasar 1,80 metros sobre la altura de la cubierta.
 - Muros de piedra seca para producir el escalonamiento solo para ocultación o para paliar el impacto de sótanos o zonas de viviendas dispuestas en ladera. Los muros deberán producir escalonamientos para no conformar alturas de más de 2 metros.
- Obras interiores que vayan encaminadas a mejorar las condiciones de salubridad, higiene y habitabilidad.

En el caso de viviendas en asentamientos agrícolas en situación de fuera de ordenación, cuando cumplan los 2000 m² y con ello alcancen la parcela mínima del PIO-GC (grado II), se autorizará una estancia o habitación de 6 m² construidos como ampliación de la vivienda existente, cuando se acredite la necesidad.

5. En relación a los edificios residenciales que no tengan valor etnográfico y que se encuentren en los asentamientos agrícolas en situación de consolidación, se permiten obras de consolidación, rehabilitación o remodelación para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del presente PGO. Todo ello, con independencia de que si se agregan para llegar a cumplir la superficie mínima, se les aplicará el Grado II.

6. En las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de consolidación de Grado II, se permitirán todas las obras del punto 4 excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan. Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan y se podrá implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

B) Situación legal de fuera de ordenación

1. En las edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y actividades en situación legal de fuera de ordenación de Grado I, cuya expropiación esté prevista en el Programa de Actuaciones del Plan General, no se permiten otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún

modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación de Grado I cuya expropiación no esté programada, sólo se permiten las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación. Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

2. Para aquellas explotaciones agrarias cuya localización no cumpla lo establecido en el apartado A) anterior o que se localicen en zonas donde el uso agrario esté expresamente prohibido por el planeamiento y, por ello, en situación de fuera de ordenación de Grado I, no serán autorizables las nuevas actuaciones, construcciones y edificaciones que impliquen ampliaciones o consolidaciones de los usos prohibidos, salvo las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

En cualquier caso, se permitirán las actuaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en lo relativo a la regularización de las explotaciones ganaderas.

3. Las edificaciones de carácter residencial situadas en suelo rústico y sin valor etnográfico, estarán en situación de fuera de ordenación de grado II, siempre que las intervenciones en estas edificaciones no conlleven un aumento de volumen y que no les afecten actuaciones expropiatorias. Con el fin de posibilitar la mejora ambiental de las mismas:

- Se ha de acreditar la no existencia de expediente de infracción urbanística o la imposibilidad de actuación disciplinaria contra ella por el tiempo transcurrido y por supuesto, siempre actuando en una edificación terminada.
- Acondicionamiento de zonas exteriores alrededor del ámbito de la casa y afectas a este uso, como acondicionamiento de pavimentos, escaleras, muretes para parterres de no más de 60 centímetros de alto, siempre chapados de piedra y ajardinamiento y forestación de exteriores (con un mínimo de 2 palmeras o araucarias de 4 metros para rehabilitar), construcción de fosas sépticas enterradas e infraestructuras enterradas necesarias para el funcionamiento de la edificación.
- Obras interiores que vayan encaminadas a mejorar las condiciones de salubridad, higiene y habitabilidad.

4. En relación a los edificios residenciales que no tengan valor etnográfico y que se encuentren en los asentamientos agrícolas en situación de fuera de ordenación de Grado I, se permiten obras de conservación y mantenimiento para cumplir condiciones de higiene y ornato, con independencia de que puedan pasar a Grado II si se agregan para llegar a cumplir la superficie mínima.

5. En las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación de Grado II en suelo urbano o rústico de asentamiento rural que incumplan cualquiera de los siguientes parámetros, y siempre que no afecten a la conformación racional de la trama, se podrán realizar obras de rehabilitación, reforma o ampliación en la propia edificación, siempre que no incumplan los parámetros establecidos de ocupación en planta, ni sobrepasen la edificabilidad total de la parcela, ni la altura máxima total exigida. Los parámetros son:

- Vuelos, tanto en longitud como en ancho o en altura sobre rasante.

- Altura libre de suelo a techo en las distintas plantas, siempre que no sea inferior a la mínima exigida por la legislación sectorial aplicable en materia de habitabilidad.
- Dimensiones de patios que no afecten a las condiciones de habitabilidad.

6. En relación a los edificios residenciales que no tengan valor etnográfico y que se encuentren en los asentamientos agrícolas en situación de fuera de ordenación de Grado II, se permiten aquellas obras encaminadas a mejorar estéticamente la edificación, y ambientalmente su entorno, es decir:

- Colocación de tejados inclinados sobre la cubierta plana de la edificación preexistente cuyos faldones no posean más de 30° y que partan del mismo vértice del forjado preexistente con menos de 1,80 metros de altura en la cúspide, siempre que no den lugar a espacios nuevos vivideros, pero si se utilicen para esconder instalaciones existentes en la azotea como depósitos, etc. Tendrán que estar acabados con teja canaria. Pueden volar sobre el plano de las fachadas no más de 40 centímetros.
- Pérgolas con estructura de madera en el frente, lateral o trasera de la edificación, siempre que sirva para mitigar la excesiva esbeltez de los muros de fachada (2 metros de altura máxima y 2,5 metros de ancho). Tendrá que estar completamente abierta en todos sus lados, incluida la cubierta que solo podrá cubrirse con vegetación natural.
- Revestimientos exteriores en el entorno de la edificación a base de muros con piedra seca tradicional careada y empedrado en camino interior.
- Las anteriores obras de acondicionamiento serán autorizadas siempre que se haya garantizado con carácter previo la puesta en explotación de la finca.

En el caso de viviendas en asentamientos agrícolas en situación de fuera de ordenación, cuando cumplan los 2000 m² y con ello alcancen la parcela mínima del PIO-GC (grado II), se autorizará una estancia o habitación de 6 m² construidos como ampliación de la vivienda existente, cuando se acredite la necesidad.

7. Con objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de personas con movilidad reducida, se permitirá la ampliación de los actos de ejecución, incluyendo cambios de usos, siempre que el uso modificado no produzca una alteración sustancial del funcionamiento del inmueble, tales como ascensores o la ampliación del uso residencial en plantas bajas, en el caso de que sólo se dé en plantas altas.

8. En todo caso, respeto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurantes, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria, y además se exigirá que existan verdaderos signos del edificio originario, y además se exigirá que existan verdaderos signos del edificio originario.

9. Las edificaciones o instalaciones preexistentes en uso, que se encuentren situadas en suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado sin desarrollo por su correspondiente figura de planeamiento, estarán en situación de consolidación o de fuera de ordenación dependiendo de la existencia de títulos habilitantes y de la ordenación final otorgada por su instrumento de desarrollo.

En estos casos, el propietario de la edificación o instalación, previa declaración de que la actividad no va a producir indemnizaciones originadas por la nueva ordenación, puede cambiar el uso o modernizar la instalación.

TITULO VII ANEXOS A LA PRESENTE NORMATIVA

A la presente Normativa de ordenación estructural se acompañan los documentos de:

Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable.

Anexo II Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto y Cenobio Valerón/Tagoror del Gallego.

Anexo III Fichero de asentamientos rurales.

Anexo IV Fichero de asentamientos agrícolas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DE SUS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

1.- En cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Santa María de Guía incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural 1 (SRPN1), con la excepción del suelo correspondiente al clasificado anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, como suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, que mantendría asimismo con carácter transitorio su clasificación.

2.- Los terrenos insertos en Espacios Naturales Protegidos y que quedan clasificados transitoriamente como SRPN1 son los ubicados en el Parque Rural de Doramas (C-12). A este ámbito, de manera transitoria, les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en la presente Normativa de la Ordenación Estructural para el SRPN1 hasta la aprobación definitiva del citado instrumento de ordenación, sin que su aprobación definitiva y vigencia impliquen la modificación o revisión del presente PGO, estándose en todo caso, al régimen urbanístico establecido por los citados Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

SEGUNDA.- EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

1.- El Plan General de Ordenación, de conformidad con la Disposición Adicional Primera del TRLOTENC, contiene la ordenación de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el Plan General, mediante la elaboración de un Catálogo relativo a Edificaciones no amparadas por el Planeamiento. Este documento de Catálogo de edificaciones al amparo del Decreto 11/1997 se incorpora al Plan General de ordenación como documento complementario del mismo.

2.- Tales edificaciones deben cumplir los siguientes requisitos:

- Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

- Estar 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.

- Reunir 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 2 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, quedarán en situación legal de fuera de ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior citada.

9.- Las edificaciones censadas que no han sido incluidas tendrán en cualquier caso, la opción a la legalización por la vía administrativa ordinaria. En caso de que tras un análisis pormenorizado de su adecuación o no a la normativa urbanística impuesta a la parcela que ocupan, se dirima su carácter ilegalizable, se podrá solicitar su inclusión en el citado catálogo tras los informes correspondientes municipales y los trámites que para dicha inclusión sean precisos, a excepción de aquellas que por encontrarse en Espacio Natural Protegido (Reserva Natural Especial) o servidumbre de carreteras o costas, no tendrían el derecho a solicitar su inclusión por estar afectas a estas servidumbre o zonas de valor ambiental.

TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 53 Y 60 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO URBANO

Los apartados 2 y 3 de los artículos 53 y 60 quedarán como sigue hasta la culminación de la tramitación del nuevo Plan Especial de Protección y Reforma Interior:

“2. Los usos dotacionales de dominio y uso público, las diversas categorías del global de transporte (a excepción de los garajes privados), así como los quioscos, se localizarán preferentemente en los lugares en los que se especifican los Planos de ordenación.

3. Se permitirán además los usos siguientes, ocupando todo el edificio, bien con un único uso o combinados entre sí, siempre que no se compatibilicen en la misma parcela con el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar:

- *Docente*
- *Cultural*
- *Ocio*
- *Sanitario*
- *Asistencial*
- *Deportivo*
- *Religioso*
- *Residencia comunitaria*
- *Turístico-residencial*
- *Centros comerciales y locales comerciales*
- *Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos*
- *Oficinas*
- *Administrativo*
- *Salas de reunión y espectáculos”*

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA.- LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES GANADERAS

1.- El Decreto 299/2011, de 14 de octubre, de legalización de explotaciones ganaderas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y ordenación del turismo (BOC nº 210, de 25 de octubre de 2011), contiene la regularización y registro de una explotación ganadera en Santa María de Guía y las disposiciones particulares para esta instalación.

2.- En dicho Decreto se autoriza la actividad, las edificaciones y las instalaciones ganaderas con carácter definitivo.

3.- Por otro lado se establecen como condicionantes las actuaciones de carácter sanitario, ambiental, funcional y estético para cuya ejecución será título suficiente la autorización otorgada por el Decreto 299/2011, de 14 de octubre, debiendo realizarse en el plazo de 18 meses, "contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente acto, prorrogables por 9 meses más mediante Orden del Consejero competente en materia de ganadería".

4.- La explotación sita en Santa María de Guía cuenta con autorización definitiva conforme al punto 2 anterior, y está sujeta a los siguientes condicionantes sanitarios, ambientales, funcionales y estéticos:

Nº Orden	CÓDIGO EXPLOTACIÓN	NOMBRE TITULAR	MUNICIPIO	ISLA
6	E-GC-023-05917	Rodríguez Ortega, Carlos N.	Santa María de Guía	Gran Canaria

- a) Adoptará un sistema adecuado de almacenamiento de estiércoles, estercolero impermeabilizado sin fosa de purín, consistente en una zanja abierta en el terreno, de profundidad y altura variable, revestida interiormente con un muro que sirve para sostenimiento de tierras, debiendo contar, como mínimo, de una capacidad de almacenaje suficiente para cubrir los períodos en que la distribución no es aconsejable a los cultivos (Directiva 91/676/CEE, de Nitratos. Código de Buenas Prácticas Agrarias).
- b) La zona de almacenamiento de leche ha de estar separada de los establos de los animales y del local en el que se ordeña, separada del exterior por medio de una puerta o cortina de lámina, con techo aislado y cerrado (Guía de Prácticas Correctas de Higiene).
- c) El almacenamiento de alimentos se debe realizar en un lugar específico, de forma adecuada, separado de productos tóxicos y protegido de plagas y anidamiento de animales (Guía de Prácticas Correctas de Higiene).
- d) Los comederos deben ser de un material apto, estar enlucidos con cemento, azulejos, pintura plástica u otro material que no tenga rugosidad y facilite la limpieza y desinfección (Real Decreto 348/2000).