



Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

Antonio Toledo de León (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 12/11/2015
HASH: 6978dbe1e8b0bc6edfc2aa1c039ea5b2



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

**DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN DE LOS PARÁMETROS RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL USO RESIDENCIAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.
REGULACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Equipo redactor: Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo.

Septiembre de 2015



Cód. Validación: 73DKDLLGDR37N7MTCADZXC3K3T | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 12



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN DE LOS PARÁMETROS RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD APLICABLES AL USO RESIDENCIAL EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.

REGULACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

INDICE.

1.- ANTECEDENTES.....	2
2.- ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
3.- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	3
4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	6
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6.....	7
6.- TRAMITACIÓN.....	8
7.- ALTERACIONES DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6.....	8
8.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 46.5.b) DEL TRELTCENC.....	11





1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de Valsequillo (PGOV) fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de noviembre de 2005. El Acuerdo de Aprobación Definitiva fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 221, del 10 de noviembre de 2005, y la normativa se publicó en Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 144, de 9 de noviembre de 2005.

Tras la entrada en vigor de este planeamiento general y la experiencia de la aplicación de una normativa tan compleja se han ido detectando detalles que precisan de modificaciones puntuales para su corrección.

Hasta el momento presente, se han aprobado o se están tramitando las siguientes modificaciones puntuales y correcciones de errores del PGOV:

- En Sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente la Primera Corrección de Errores del PGOV, que recogía diversas correcciones de la normativa y la planimetría del Plan.
- En Sesión celebrada el 27 de mayo de 2013, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente la Segunda Corrección de Error Material del PGOV, consistente en la corrección de un error en el trazado de la calle Manolito el Cartero, en Tenteniguada.
- El Pleno del Ayuntamiento de Valsequillo, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de enero de 2014, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 4 del PGOV, que tiene por objeto el cambio de calificación de dos viarios peatonales públicos delimitados por el PGOV en una manzana del Casco de Valsequillo, como viarios peatonales privados.
- El Pleno del Ayuntamiento de Valsequillo, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2014, acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual número 5 del PGOV, consistente en el cambio de categoría de suelo urbano de un terreno situado en la calle La Pelota, de Tenteniguada, en cumplimiento de una sentencia judicial.
- El Pleno del Ayuntamiento de Valsequillo, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2015, acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual





número 7 del PGOV, que tiene por objeto la corrección del trazado de un vial en el barrio de La Gantera.

La Modificación Puntual nº 6 introduce definiciones y concreciones de los diferentes parámetros usados en la determinación de las condiciones de edificabilidad establecidas en las categorías de suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural.

Se incluye en esta modificación puntual la regulación de las servidumbres aeronáuticas que afectan al municipio de Valsequillo, regulación cuya inclusión efectiva en la Normativa del Plan General ha sido puesta como condicionante por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento para la emisión de informe favorable a la Modificación Puntual nº 6.

La Modificación Puntual nº 6, con los cambios operados tras la consideración de informes presentados en el trámite de consulta, se desarrolla en los apartados siguientes de este documento.

2.- ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El documento técnico de la Modificación Puntual está compuesto de una exposición de antecedentes de alteraciones del PGOV, legislación aplicable a la Modificación Puntual del Plan General, introducción explicativa, justificación de la modificación, resumen de la tramitación de la modificación puntual, alteraciones sufridas como consecuencia de la estimación de informes presentados en el trámite de consulta y cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 5b) del artículo 46 del TRELOTCENC. En dos anexos se recogen la normativa vigente y la normativa y planimetría propuesta.

3.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Los artículos 32 y 46 del TRELOTCENC hacen referencia a las modificaciones puntuales del planeamiento:

“Artículo 45.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los





plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

....”

“Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.

b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.

5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:

a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el





incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.

Asimismo, las modificaciones de planeamiento se regulan en los artículos 58 y 59 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

“Artículo 58.- Modificación de los instrumentos de ordenación.

1. Toda variación del contenido de los instrumentos de ordenación que no sea susceptible de considerarse revisión, requerirá la tramitación de modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de que haya transcurrido el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación del instrumento de ordenación objeto de alteración, o de su última revisión, no podrá alterarse la clasificación del suelo, ni la calificación del suelo destinado a dotaciones. A tales efectos, no se considerarán las modificaciones y revisiones parciales que entren en vigor dentro del referido año si no afectan a la misma determinación que se pretende modificar. Tampoco se aplicará el límite señalado cuando el objeto de la modificación sea dar cumplimiento, y sólo para este fin, a ejecución de sentencia firme.

b) Una vez expirado el plazo fijado para la revisión de un instrumento de ordenación, no podrá iniciarse ningún procedimiento de modificación, salvo los motivados por ejecución de sentencia firme.

3. La modificación no requerirá, en ningún caso, de la fase de Avance.”

“Artículo 59.- Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación.

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:

a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.



Cod. Validación: 73DKDLLGDR37NTCADZXC3CK3T | Verificación: <http://valseguillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestión | Página 6 de 12



b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.

2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias."

La modificación puntual aquí desarrollada afecta, por un lado, al texto del Documento Normativo de Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, en lo que se refiere a la introducción de definiciones y a la regulación básica de los parámetros empleados para la regulación del uso residencial en las categorías de suelo rústico de asentamientos. Y por otro lado, afecta al texto y planimetría de la Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, en lo que se refiere a la delimitación y regulación de las servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas en el municipio de Valsequillo.

Esta modificación puntual no afecta a zonas verdes o espacios libres, ni incrementa el volumen edificable de zona alguna, ni altera la clasificación del suelo, por lo que corresponderá al Ayuntamiento su aprobación definitiva, según se establece en el artículo 46.5 del TRELITENC.

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

El Documento Normativo del PGOV desarrolla en la subsección dedicada a la Ordenación Urbanística Pormenorizada en el suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU), concretamente en su artículo 81, la definición de los parámetros utilizados en la regulación de las condiciones de edificabilidad en dicha clase y categoría de suelo. Así se definen y regulan parámetros como parcela mínima, fachada mínima, separación a linderos, altura máxima, coeficiente de edificabilidad..., solucionando también la diferente casuística derivada de la aplicación práctica de este tipo de parámetros.

Sin embargo, esta misma regulación no se realizó para los suelos rústicos con formas tradicionales de poblamiento rural, por lo que parámetros como *unidad apta para la edificación mínima*, *unidad apta para la edificación residual*..., no habían sido



Cod. Validación: 73DKDLLGDR37NTCADZXC3CK3T | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12



definidos ni desarrollados con anterioridad en la Normativa –como sí se hacía en el caso ya expuesto del SUCU-.

Esta modificación puntual pretende resolver este vacío normativo existente en el Plan General aprobado definitivamente. Para ello, se introduce un nuevo apartado "C" en el artículo 141 (*Condiciones de la edificación vinculada al uso residencial en el suelo rústico*) del PGOV, en el que se definen los diferentes términos usados en la normativa para la regulación del uso residencial en el suelo rústico de asentamientos y se resuelve la casuística que su aplicación práctica genera, de forma similar a como se hacía en el artículo 81 del PGOV para el SUCU.

Así, se definen parámetros como *unidad apta para la edificación mínima, unidad apta para la edificación residual, fachada mínima, separación a linderos, altura máxima, altura mínima, altura normativa en metros, edificabilidad, coeficiente de edificabilidad, ocupación, alineaciones y rasantes...*, parámetros que, como hemos dicho, sí se definían para el suelo urbano consolidado por la urbanización. Igualmente se regula la casuística más común que podemos encontrar en la aplicación práctica de dichos parámetros, como son los casos de unidades aptas para la edificación con superficie inferior a la mínima, los casos en los que dicha superficie inferior a la mínima se deba a cesiones realizadas por el propietario para viales o espacios libres de uso público, etc.

En definitiva, la Modificación Puntual propuesta consiste en la definición y concreción de conceptos empleados en la regulación de las condiciones de edificabilidad aplicables al uso residencial desarrollable en los suelos rústicos con formas tradicionales de poblamiento rural.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6.

Según lo expuesto anteriormente, la presente modificación puntual se justifica desde diferentes presupuestos:

- La necesidad de definir los parámetros utilizados para la regulación del uso residencial en los suelos rústicos con formas tradicionales de poblamiento rural.
- La necesidad de regular conceptos ligados al uso residencial en el suelo rústico de asentamiento rural, como son la unidad apta para la edificación mínima y la unidad apta para la edificación residual.



Cód. Validación: 73DKDLLGDR37NTCAZXC3CK3T | Verificación: <http://valseculcodegrancañana.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 8 de 12



- La necesidad de resolver la diferente casuística derivada de la aplicación práctica de los diferentes parámetros vinculados a las condiciones de edificabilidad aplicables al suelo rústico de asentamiento rural.

6.- TRAMITACIÓN.

La Modificación Puntual nº 6 fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valsequillo, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2014.

Con fecha 26 de noviembre de 2014 y número 3540 de Registro de Salida de este Ayuntamiento, se remitió el expediente completo de la Modificación Puntual, incluyendo la solicitud de exclusión del procedimiento de evaluación ambiental, a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

La apertura del plazo de información pública y consulta del expediente se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 156, del 5 de diciembre de 2014.

En el periodo de información pública no se presentó ninguna alegación de particulares. En el trámite de consulta interadministrativa se recibió un requerimiento de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se aportaron dos informes, correspondientes a los Ayuntamientos de Santa Lucía y San Bartolomé de Tirajana, una Resolución de la Consejera de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria y un informe de la Secretaría General de Transporte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

7.- ALTERACIONES DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6.

Cumplimentados los trámites de información pública y consulta del documento aprobado inicialmente de la Modificación Puntual nº 6 del PGOV, procede realizar las correcciones y puntualizaciones indicadas en el informe técnico municipal de contestación a las alegaciones e informes presentados, para continuar su tramitación.





Por su incidencia en la actual redacción del documento técnico de la Modificación Puntual es necesario centrarnos en dos de los informes remitidos en el trámite de información pública y consulta:

1. *Informe de la Consejería de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria.*

En el informe se indicaba que la redacción dada al Artículo 141 del PGOV podría no resultar acorde con los actos de ejecución permitidos en SRAA en la Normativa y Cuadros de Regulación Específica de Usos del vigente Plan Insular.

Estima el técnico informante que algunos epígrafes de la nueva regulación del artículo 141 deben ser corregidos en función de lo establecido en el artículo 245.9 del PIOGC, en lo que se refiere a la unidad mínima apta para la edificación en asentamientos agrícolas, debiendo recoger el régimen más particularizado referido a los asentamientos agrícolas establecido en el citado artículo 245.9 del PIOGC.

En el informe técnico municipal de contestación a las alegaciones e informes presentados en el trámite de información pública y consulta, se advierte que, tal y como se establece en el Artículo 133.1 del PGOV, no es posible la construcción de nuevas viviendas en los asentamientos agrícolas, por lo que el Artículo 141.C)1a) del Plan General es aplicable exclusivamente a los asentamientos rurales.

Tal y como propone en su informe, y para evitar estas confusiones, se incluye en el apartado 141.C)1a) citado la puntualización de que esta Modificación se refiere a las viviendas situadas en asentamiento rural. Igual matización se hace en el segundo párrafo del apartado C)1b)2) en todo aquello en lo que se refiere a las instalaciones posibles en la zona de retranqueo, instalaciones cuya nueva construcción en asentamientos agrícolas no está permitida por el PIOGC.

2. *Informe de la Secretaría General de Transporte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.*

Este informe constata que parte del término municipal de Valsequillo se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria, al enlace hertziano entre las instalaciones de Pico de la Gorra y de Centro de Control de Las Palmas y el Aeropuerto de Fuerteventura.



Cód. Validación: 73DKDLLGDR37NTCADZXC3CK3T | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12



Concluye que informa favorablemente la Modificación Puntual nº 6 del PGOV en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a que se incorporen con carácter normativo una serie de planos y disposiciones que permitan acreditar que en caso de contradicción con cualquier disposición de las Normas Urbanísticas del PGOV, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

Respecto al informe de la Consejería de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, y en base a lo indicado en el informe técnico municipal de contestación a las alegaciones e informes presentados en el periodo de información pública y consulta, se han introducido puntualizaciones en el texto aprobado inicialmente de modificación del Artículo 141 del PGOV, puntualizaciones de carácter aclaratorio y de pequeña entidad.

Mayor calado tiene la consideración del informe de la Dirección General de Aviación Civil, puesto que obliga a la introducción en la normativa y planimetría del PGOV de la regulación de las servidumbres aeronáuticas que afectan al municipio de Valsequillo.

La regulación de estas servidumbres se recoge en un nuevo Artículo 68.bis del Documento Normativo de Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, artículo al que se trasladan los requerimientos de la Dirección General de Aviación Civil, y un nuevo Plano 5.1 (de Servidumbres Aeronáuticas) de Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV.

Al tratarse de la regulación de las servidumbres de dominio público aeroportuario, son modificaciones de la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General, tal y como se establece en el artículo 32.2.B).10) del TRELOTENC:

La inclusión en el Documento Normativo del PGOV de las servidumbres aeronáuticas y su régimen constituyen una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente de la Modificación Puntual nº 6, por lo que se estima necesario una nueva aprobación y la apertura de un nuevo plazo de información pública y consulta interadministrativa.

Se incluye en el Anexo 1 de esta Memoria, el Artículo 141 vigente del PGOV y el Artículo 141 modificado. Y en el Anexo 2 la regulación de las servidumbres aeronáuticas, recogidas en un nuevo Artículo 68 bis y un nuevo Plano 5.1, de Servidumbres Aeronáuticas.



Cod. Validación: 73DKDLLGDR37NTCADZXC3K3T | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12



8.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 46.5.b) DEL TRELOTCENC.

La Modificación Puntual nº 6 no afecta a la edificabilidad de las unidades aptas para la edificación. Por tanto, al no incrementar la modificación propuesta el volumen edificable, no es necesario prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante, tal y como se establece en el apartado 5b) del artículo 46 del TRELOTCENC.





Antonio Toledo de León (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 12/11/2015
HASH: 6978d8e1e8b0bc6edfc2aa1c039ea5b2



**ANEXO 1.
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 141 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**



Cod. Validación: AK53ECPH7F99GEECNH29F7A7 | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



- **ARTÍCULO 141 VIGENTE.**



Cód. Validación: AK53ECPH7F99GEE6CNHZ9F7N7 | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 10

14

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO

- Casas Blancas: 6 plazas.
- El Montecillo: 0 plazas.
- Las Casillas: 6 plazas.
- El Troncón: 0 plazas.
- Barranco Los Santiagos: 0 plazas.
- La Palma de Las Vegas: 12 plazas.
- La Huertecilla: 0 plazas.
- Colmenar Alto: 0 plazas.
- Colmenar Bajo: 32 plazas.
- Lomo de La Palma: 0 plazas.
- Cuevas Negras: 0 plazas.
- San Roque: 24 plazas.
- La Cuarta: 0 plazas.
- El Roque: 0 plazas.
- Hoya Marina: 0 plazas.
- Los Llanetes: 12 plazas.
- Tecén: 0 plazas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03-11-2005** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente Las Palmas de G.C. **07-02-2006**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento Pleno, en Sesión celebrada el día **30 JUL 2005**

EL SECRETARIO,

Fdo.: Juan L. Bernardos Herranz

Los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el estado actual de los núcleos y la existencia de edificaciones que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 4 del D 18/1998 y la capacidad en cuanto a plazas alojativas de las mismas.

ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO.

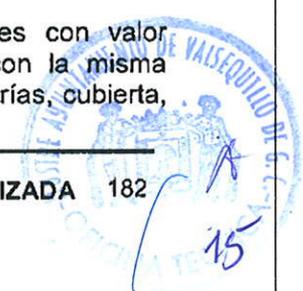
A) Norma general:

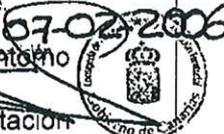
1. Según lo dispuesto en el artículo 66.7 del TRELTCENC, en el municipio de Valsequillo queda prohibida la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia de los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
2. Se permite la rehabilitación para su conservación de edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico. Estas edificaciones podrán destinarse a uso residencial, si no lo prohibiera la normativa específica de la categoría del suelo donde se emplaza, pudiendo excepcionalmente realizarse obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
3. Tanto para la rehabilitación, como para la nueva construcción de viviendas en suelo rústico se requerirá el pago del canon establecido en el artículo 62.3 del TRELTCENC.

B) Condiciones particulares de las edificaciones.

1. Viviendas en edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico.

- a) Cuando se plantee la ampliación de las edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, ésta deberá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación primitiva (carpinterías, cubierta,





revestimiento, colores, etc.), manteniendo la armonía con el entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.

- b) La ampliación sólo podrá realizarse en planta baja y para la dotación de baño y cocina. Será, como máximo, de un 25% de la superficie construida, con un máximo de quince (15) metros cuadrados, sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos totales.
- c) Requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

2. Viviendas en asentamientos rurales.

La construcción de viviendas en los asentamientos rurales delimitados por el planeamiento municipal se regirán por la normativa específica indicada en los planos de ordenación pormenorizada de asentamientos rurales y cuyas condiciones se detallan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).

1. Normativas Mr1 y Mr2.

- a) **Ámbito territorial de aplicación.**

Las normativas Mr1 y Mr2 se aplican en los asentamientos rurales consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones del tipo rural tradicional que coexisten con edificaciones recientes de viviendas unifamiliares entre medianeras, en lugares de alta incidencia paisajística y normalmente de orografía complicada, lindantes con otras categorías de suelo rústico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas "Mr1" y "Mr2" en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

- b) **Uso y tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras, Vivienda unifamiliar adosada. Una vivienda por unidad apta para la edificación. *Una vivienda por unidad apta para la edificación ha sido aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento Pleno, en Sesión celebrada el día 30 JUL 2006*
- c) **Usos pormenorizados.**

- 1). **Uso principal:** Residencial.

- 2). **Usos compatibles:**

- En planta sótano: Almacén tipo A y garaje. *Bernardos Herranz*
- En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, comercial tipo A, oficinas tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
- En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.

EL SECRETARIO,





- ARTÍCULO 141 MODIFICADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6.



Cód. Validación: AK53ECPH7F99GEE6CNH29F7N7 | Verificación: <http://valsequiilodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 10

- Casas Blancas: 6 plazas.
- El Montecillo: 0 plazas.
- Las Casillas: 6 plazas.
- El Troncón: 0 plazas.
- Barranco Los Santiagos: 0 plazas.
- La Palma de Las Vegas: 12 plazas.
- La Huertecilla: 0 plazas.
- Colmenar Alto: 0 plazas.
- Colmenar Bajo: 32 plazas.
- Lomo de La Palma: 0 plazas.
- Cuevas Negras: 0 plazas.
- San Roque: 24 plazas.
- La Cuarta: 0 plazas.
- El Roque: 0 plazas.
- Hoya Marina: 0 plazas.
- Los Llanetes: 12 plazas.
- Tecén: 0 plazas.

Los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el estado actual de los núcleos y la existencia de edificaciones que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 4 del *D 18/1998* y la capacidad en cuanto a plazas alojativas de las mismas.

ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO.

A) Norma general:

1. Según lo dispuesto en el artículo 66.7 del TRELOTCENC, en el municipio de Valsequillo queda prohibida la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia de los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
2. Se permite la rehabilitación para su conservación de edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico. Estas edificaciones podrán destinarse a uso residencial, si no lo prohibiera la normativa específica de la categoría del suelo donde se emplaza, pudiendo excepcionalmente realizarse obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
3. Tanto para la rehabilitación, como para la nueva construcción de viviendas en suelo rústico se requerirá el pago del canon establecido en el artículo 62.3 del TRELOTCENC.

B) Condiciones particulares de las edificaciones.

1. Viviendas en edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico.
 - a) Cuando se plantee la ampliación de las edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico, ésta deberá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación primitiva (carpinterías, cubierta,



revestimiento, colores, etc.), manteniendo la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.

- b) La ampliación sólo podrá realizarse en planta baja y para la dotación de baño y cocina. Será, como máximo, de un 25% de la superficie construida, con un máximo de quince (15) metros cuadrados, sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos totales.
- c) Requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

C) Determinación de las condiciones de edificabilidad.

1. El PGO determina en el suelo rústico con formas tradicionales de poblamiento rural todos o algunos de los siguientes parámetros relativos a las condiciones de edificabilidad.

a) Determinaciones sobre condiciones de la unidad apta para la edificación.

1) Unidad apta para la edificación mínima, que indica la superficie mínima de una unidad apta para la edificación para que pueda ser edificable.

1.1) No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas quedaran unidades aptas para la edificación con superficie inferior a la mínima.

1.2) En asentamientos rurales, las unidades aptas para la edificación residuales con superficie inferior a la mínima establecida que hayan sido segregadas, y se acredite fehacientemente, con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a las que sustituye este Plan General de Ordenación, serán edificables siempre que cumplan con el resto de las condiciones.

1.3) En asentamientos rurales, las unidades aptas para la edificación con superficie inferior a la mínima como consecuencia de la cesión gratuita de suelo para viales o espacios libres de uso público serán edificables, siempre que cumplan con el resto de las condiciones.

1.4) En asentamientos rurales, las unidades aptas para la edificación con superficie inferior a la mínima que se encuentren construidas en todos sus linderos y que, por tanto, no tienen posibilidades de reparcelación con las colindantes para alcanzar la unidad apta para la edificación mínima, serán edificables siempre que cumplan con el resto de las condiciones y que se pueda desarrollar una vivienda mínima con arreglo a las condiciones de habitabilidad.

2) Fachada mínima, que establece la dimensión mínima del plano de fachada de una unidad apta para la edificación para que pueda ser edificable.

En asentamientos rurales, las unidades aptas para la edificación con longitud de fachada inferior a la establecida como mínima por el PGO serán edificables si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes para alcanzar la fachada mínima.



Cód. Validación: AK53ECPH7F99GE6CNH29F7N7 | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 10

- b) Determinaciones sobre condiciones de disposición de la edificación en la unidades aptas para la edificación.
- 1) Líneas de disposición obligatoria de la edificación, que son aquéllas sobre las que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de la fachada de la edificación.
 - 2) Separaciones a los linderos de la unidad apta para la edificación o retranqueos, que son las distancias que debe guardar la edificación respecto a la alineación oficial y a los linderos de la unidad apta para la edificación.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una alineación homogénea de los planos de fachada de las edificaciones, o puede ser una separación mínima, cuando se pretenda garantizar una franja libre de edificación en torno a las construcciones. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece el retranqueo, éste puede ser frontal, posterior y lateral.

Cuando no se especifique, se entenderá que el retranqueo se establece como una distancia mínima y con respecto a todos los linderos de la unidad apta para la edificación.

El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar las zonas de retranqueo mínimo que establezca la normativa.

Las zonas de retranqueo estarán destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En asentamientos rurales se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (realizadas con materiales desmontables y abiertas al menos por dos de sus lados), piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta.

- c) Determinaciones sobre condiciones de volumen y forma de la edificación.
- 1) Altura máxima en número de plantas, es el número máximo de plantas que pueden tener los edificios, excluyendo semisótanos y sótanos.
 - 2) Altura mínima en número de plantas, es el número mínimo de plantas que pueden tener los edificios, excluyendo semisótanos y sótanos. Salvo disposición expresa de la normativa específica, la altura mínima de la edificación que se pretenda realizar en una unidad apta para la edificación será de una planta.
 - 3) Altura normativa en metros respecto a la vía pública, que es la altura máxima que deben medir las edificaciones, tomada desde la rasante de la acera o aceras a las que dé fachada.
- d) Determinaciones sobre condiciones de intensidad de la edificación.
- 1) Coeficiente de edificabilidad. Es el valor, expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.



- 2) Edificabilidad de unidad apta para la edificación. Es la superficie máxima, expresada en metros cuadrados edificables (m²e), de la edificación que puede realizarse en una unidad apta para la edificación, resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del terreno.

Se excluirán del cómputo de la superficie edificada a los efectos del cálculo de la edificabilidad:

- Los patios interiores, incluso los cubiertos.
- Los soportales y plantas diáfanos porticadas.
- Los invernaderos, cobertizos y construcciones auxiliares construidas con materiales translúcidos y estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Las superficies bajo cubiertas inclinadas, aunque sean utilizables y siempre que estén vinculadas a la planta inmediatamente inferior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubiertas.
- Los cuerpos volados abiertos.
- Los semisótanos y las plantas bajo rasante.

Si la unidad apta para la edificación está afectada por nuevas alineaciones que redujeran la superficie original, a los efectos del cálculo de la edificabilidad materializable en la unidad apta para la edificación resultante se considerará la superficie existente antes de la nueva alineación, siempre que se hubiera cedido el suelo afectado por la nueva alineación de forma gratuita y previa o simultánea a la solicitud de licencia de edificación.

La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de una unidad apta para la edificación pero no podrá superarla, salvo por razones de dimensiones o por razones de forma de la unidad apta para la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

- 3) Ocupación en planta. Es el valor máximo, expresado en tanto por ciento, que puede alcanzar la superficie de suelo ocupada por la edificación en relación con la superficie total de una unidad apta para la edificación concreta.
- e) Determinación de alineaciones y rasantes.
- 1) El PGOV establece las alineaciones y rasantes referidas a la totalidad del suelo rústico de asentamiento rural que ordena, precisando, en todo caso, la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
 - 2) El PGOV determina, específicamente, las alineaciones de los sistemas generales y locales de comunicaciones, incluidas, en su caso, las redes viarias peatonales, definiendo geoméricamente su trazado en planta y definiendo las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.



- 3) Estas determinaciones deberán establecerse, en todo caso, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
- 4) Las alineaciones y rasantes son las que se establecen gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada, escalas 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

D) Viviendas en asentamientos rurales.

La construcción de viviendas en los asentamientos rurales delimitados por el planeamiento municipal se regirán por la normativa específica indicada en los planos de ordenación pormenorizada de asentamientos rurales y cuyas condiciones se detallan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL USO RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR).

1. Normativas Mr1 y Mr2.

a) **Ámbito territorial de aplicación.**

Las normativas Mr1 y Mr2 se aplican en los asentamientos rurales consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones del tipo rural tradicional que coexisten con edificaciones recientes de viviendas unifamiliares entre medianeras, en lugares de alta incidencia paisajística y normalmente de orografía complicada, lindantes con otras categorías de suelo rústico.

El ámbito territorial de aplicación es el de los recintos indicados con las leyendas "Mr1" y "Mr2" en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos Rurales a escala 1:1000 y 1:2000 de este PGOV.

- b) **Uso y tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras. Vivienda unifamiliar adosada. Una vivienda por unidad apta para la edificación.
- c) **Usos pormenorizados.**
 - 1). **Uso principal:** Residencial.
 - 2). **Usos compatibles:**
 - En planta sótano: Almacén tipo A y garaje.
 - En planta semisótano y planta baja: Industria tipo A, almacén tipo A, comercial tipo A, oficinas tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario, y garaje.
 - En planta alta: Industria tipo A, dotaciones y equipamientos de escasa entidad y de tipo cultural, docente, de ocio, deportivo, social y sanitario.





Antonio Toledo de León (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 12/11/2015
HASH: 6978d8e1e8b0bc6edfc2aa1c039ea5b2



ANEXO 2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.



Cód. Validación: 9MSS5CA2W924EZ5NP754SNVZX | Verificación: <http://valdepeñas.es/validacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4



- **NUEVO ARTÍCULO 68 BIS.**



Cód. Validación: 9MSS5CA2W924EZ5NP754SNWZX | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4

ARTÍCULO 68 BIS.- DETERMINACIONES SOBRE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

1. Parte del término municipal de Valsequillo se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Gran Canaria y del enlace hertziano entre las instalaciones del Pico de la Gorra y el Centro de Control de Las Palmas, y del Aeropuerto de Fuerteventura. Estas zonas se indican gráficamente en el Plano 5.1, de Servidumbres Aeronáuticas, de este Plan General de Ordenación.

En estas zonas serán de aplicación las siguientes determinaciones, por razón de las previsiones recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria (PDAGC), aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 20 de septiembre de 2001 y en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 6 de mayo de 2015:

- A. La ejecución de cualquier construcción, instalación, (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, modificado por el Real Decreto 297/2013.
- B. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las citadas servidumbres, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, (en la que se ha de incluir la longitud de sus palas), se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres antes citadas. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

- C. Conforme a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 584/1972, modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.



- D. Cualquier emisor radioeléctrico y otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas.
2. Por razón de las previsiones recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria (PDAGC), la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
 3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos territoriales del término municipal de Valsequillo de Gran Canaria que se encuentren afectados por las Servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas citadas, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013.
 4. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá general algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, ni del Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria.



Cód. Validación: 9MS5CA2W824EZ5NP754SNWZX | Verificación: <http://valsequillodegrancanaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4



Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

Antonio Toledo de León (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 12/11/2015
HASH: 6978dbe1e8b0bc6edfc2aa1c039ea5b2



ANEXO 3.

PROPUESTA DE NUEVO PLANO 5.1 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOV.



